



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "IM REZIDENCE" - GODINË SHËRBIMI DHE
BANIMI 21, 24 KATE ME 6 KATE PARKIMI NËNTOKË, ME VENDNDODHJE
RRUGËN KOMUNA E PARISIT, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË "TDT & PARTNERS" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.U
Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z.NJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 09, Datë 26.03.2025

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2




Zhvillues:

“TDT & PARTNERS” shpk




TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "IM REZIDENCE" - GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 21, 24 KATE ME 6 KATE PARKIMI NËNTOKË, ME VENDNDODHJE RRUGËN KOMUNA E PARISIT, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "TDT & PARTNERS" SH.P.K., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit është në një nga zonat e njohura si Komuna e Parisit në qytetin e Tiranës. Prona ka një pozicion të favorshëm për sa i përket afërsisë me Autostradën Tiranë-Elbasan dhe zonës së Parkut të Liqenit Artificial.

Pronat ndodhen në afërsi të rrugës "Bilal Golemi" në lindje, "Medar Shtylla" në perëndim, "Hasan Alla" në jug dhe lidhet me rrugën "Dervish Bej Mitrovica" në veri, nëpërmjet rrugës "Ibrahim Kodra". Gjithashtu prona është në afërsi me Autostradën Tiranë-Elbasan në jug, Parkun Olimpik të Tiranës dhe Kompleksin Dinamo në Lindje dhe Rrethrotullimi I Komunës së Parisit në veri-perëndim.

Sipërfaqja e përgjithshme e pronave është 2454.5m², ku aktualisht gjenden ndërtime ekzistuese brenda pronës. Aksesit do të bëhet nëpërmjet rrugës ekzistuese, e cila lidhet me rrugën "Medar Shtylla".

Zona në vitet e fundit ka ndryshuar pasi ka filluar zbatimin dhe ndërtimin e objekteve të parashikuara nga PDV-ja. Më parë ndërtimet ishin kryesisht vila individuale të ulëta, me mblesë të tipit çati, por ndërtimet në zonë tashmë janë pallate të larta. Në jug-perëndim kemi ndërtesa të larta 7-9-10 kate, në veri-perëndim kemi objekte të larta në fazë ndërtimi, dhe në veri lindje kemi objekte të ulëta 1-3 kate.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 2454.5m², ku përfshihen 7 prona, përkatësisht pronat në Zonën Kadastrale: Z.K. 8270; me Nr. pasurie 8/908, 8/1007, 8/1008, 8/1013, 8/1037, 8/1102, 8/1104.





Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në këto prona janë të vendosura 4 vila personale me lartësi 2-3 kate.

Sipas Hartës së Planit të Përcaktimeve Territoriale, prona e cila ndodhet në njësinë TR/41, është e destinuar për përdorimet A_Banim, IS, Institucione dhe IN. Infrastrukturë.

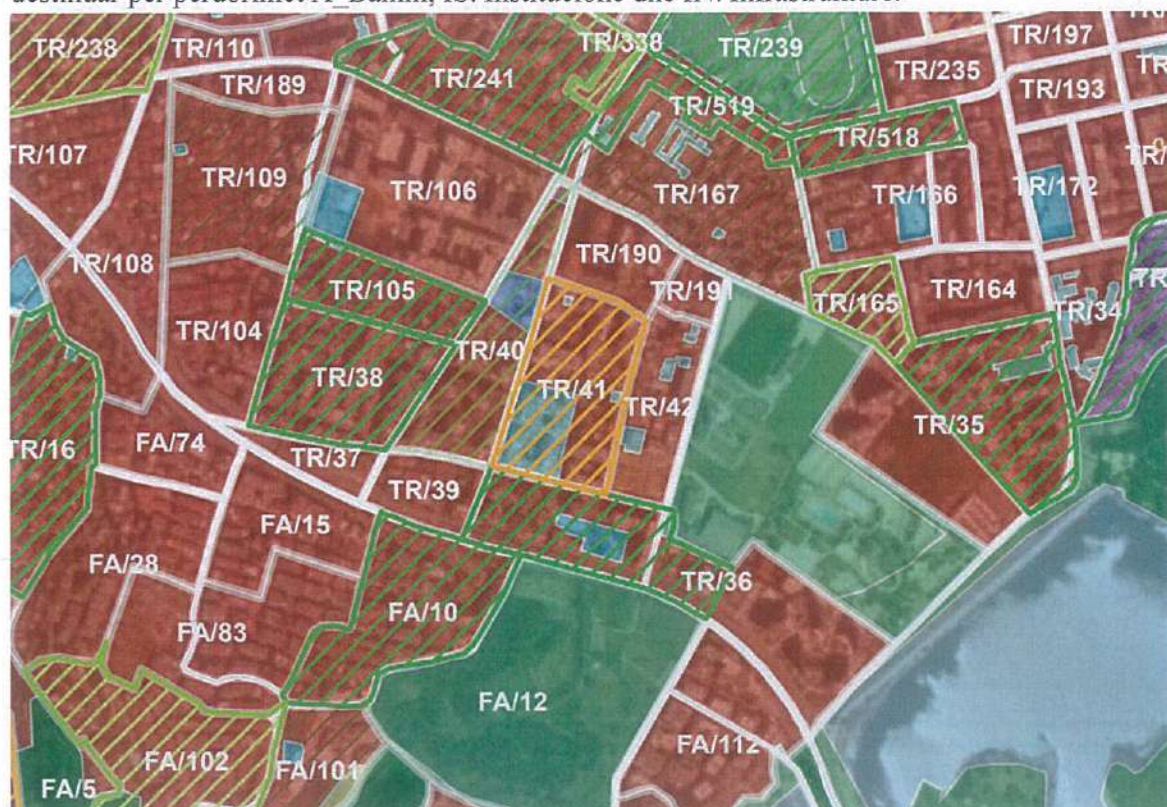


Fig.2 – Njësia TR/41, Tiranë

Duke qënë se kjo zonë është një zonë në zhvillim, kemi praninë e objekteve të lartësive dhe tipologjive të ndryshme. Në jug-lindje kemi kryesisht objekte të ulëta 1-3 kate, duke përfshirë edhe shkollën Internacionale Montessori. Ndërsa zona në veri-perëndim përfshin objekte të tipologji të larta ultra të tipit pallat 9-10 kate, si dhe objekte të reja në proces ndërtimi. Sipas PDV-së, në vitet në vazhdim do të kemi dhe pallate të tjera të ndërtuara përreth.

Shërbimet në zonë janë në zhvillim e sipër. Në disa objekte kemi përdorimin e kateve përdhe për biznese dhe shërbime të ndryshme, si dhe në afërsi të zonës ndodhet Qendra tregtare Kristal. Zona është e përbërë kryesisht nga objekte banimi.

Si pozicion, prona ndodhet në zonën e njohur si “Komuna e Parisit”, pra në një distancë pak më të largët me qendrën e qytetit. Por, është në afërsi të zonës së Parkut të Liqenit Artificial të Tiranës Parkut dhe me rrethrotullimin e Komunës së Parisit, i cili më pas lidhet me Bulevardin Gjergj Fishta e më pas me Sheshin “Skënderbej”. Gjithashtu prona është në afërsi me Autostradën Tiranë-Elbasan në jug që është pjesë e unazës së madhe të Tiranës. Distanca nga prona deri tek Sheshi



“Skënderbej” është 2.6 km ose 13 min me makinë, ndërsa deri tek Sheshi “Nënë Tereza” është 2.1 km ose 10 min me makinë.



Fig. 3 – Foto e gjendjes ekzistuese

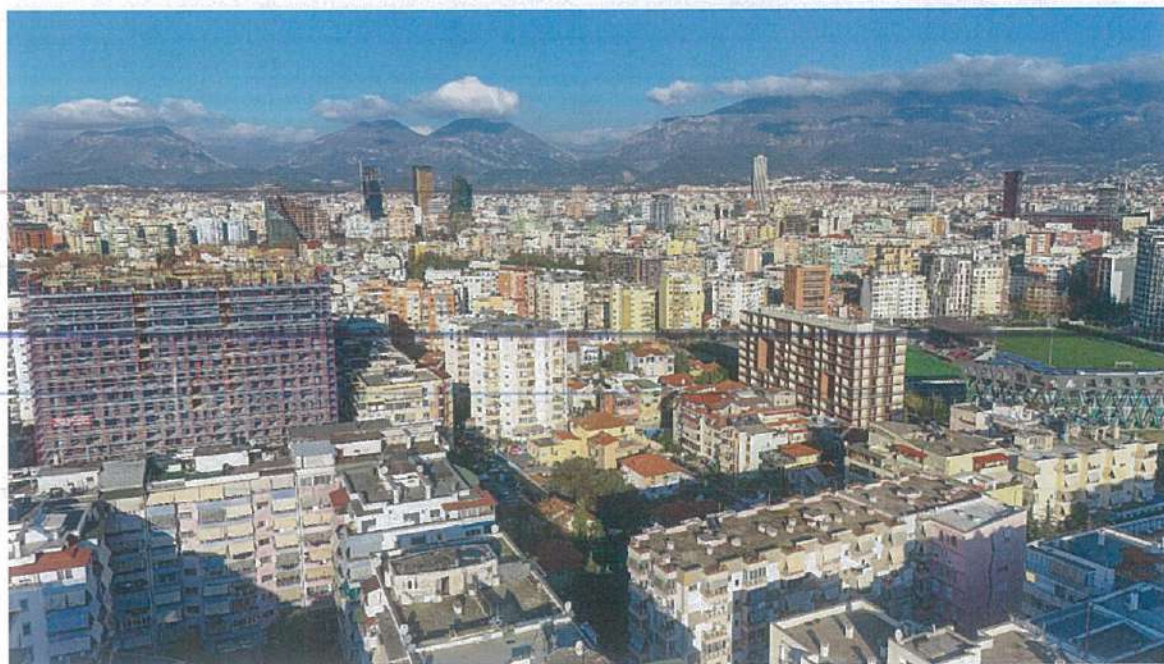


Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

3 katet e para të objektit dhe kati i katërt në 2 volumet anësore janë në funksion të shërbimeve dhe hapësirave komerciale të ndryshme. Ndërmjet objekteve janë lënë dy kalime të hapura që të lejojnë vazhdimin e akseve ekzistuese të lëvizjes të caktuara në bazë të kontekstit urban të formuar.

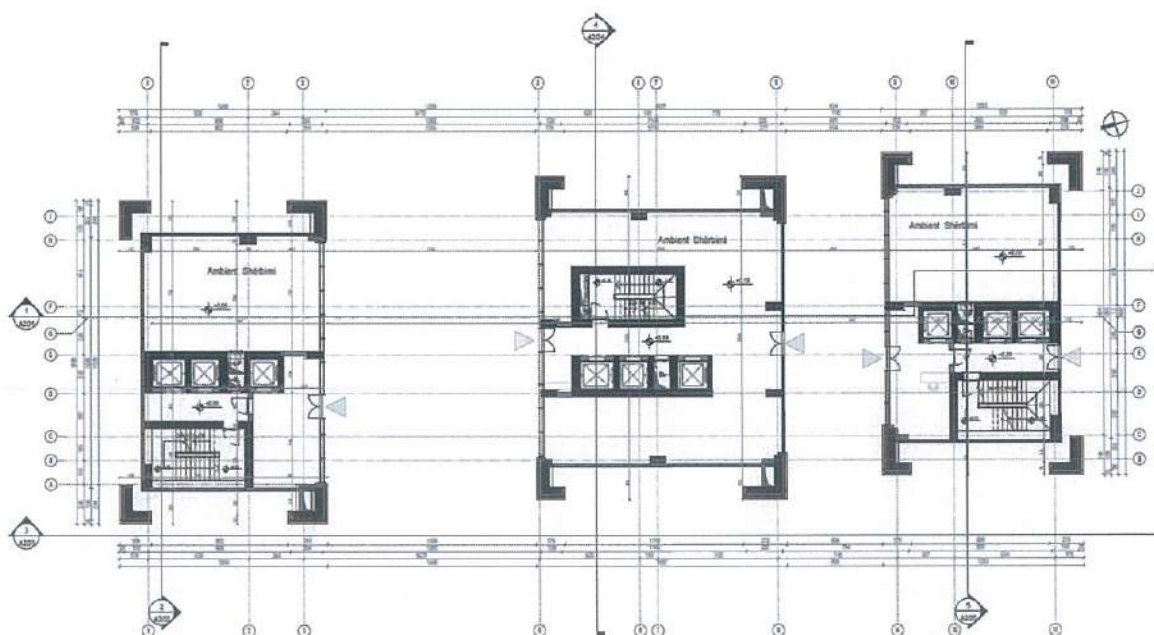


Fig. 5 – Kati Përdhe, Funksioni: Shërbime, Sipërfaqja: 603.8 m²

Kati Përdhe i godinave është i organizuar në 3 grup shkallë-ashensor, ku tek secila janë 3 ashensorë, 1 në funksion të shërbimeve dhe 2 në funksion të banimit. Ambjentet e shërbimit zënë 3 katet e para, dhe një pjesë të katit të katërt (duke përjashtuar objektin e mesit në të cilin fillon banimi).



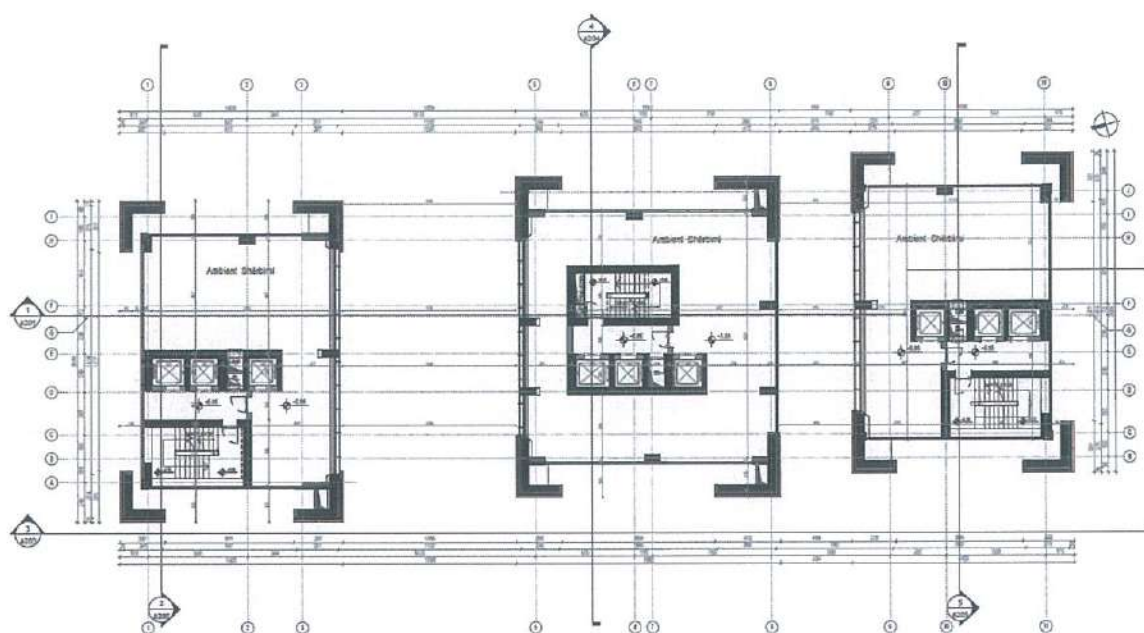


Fig. 6 – Kati i Parë, Funkzioni: Shërbime, Sipërfaqja: 658.1 m²

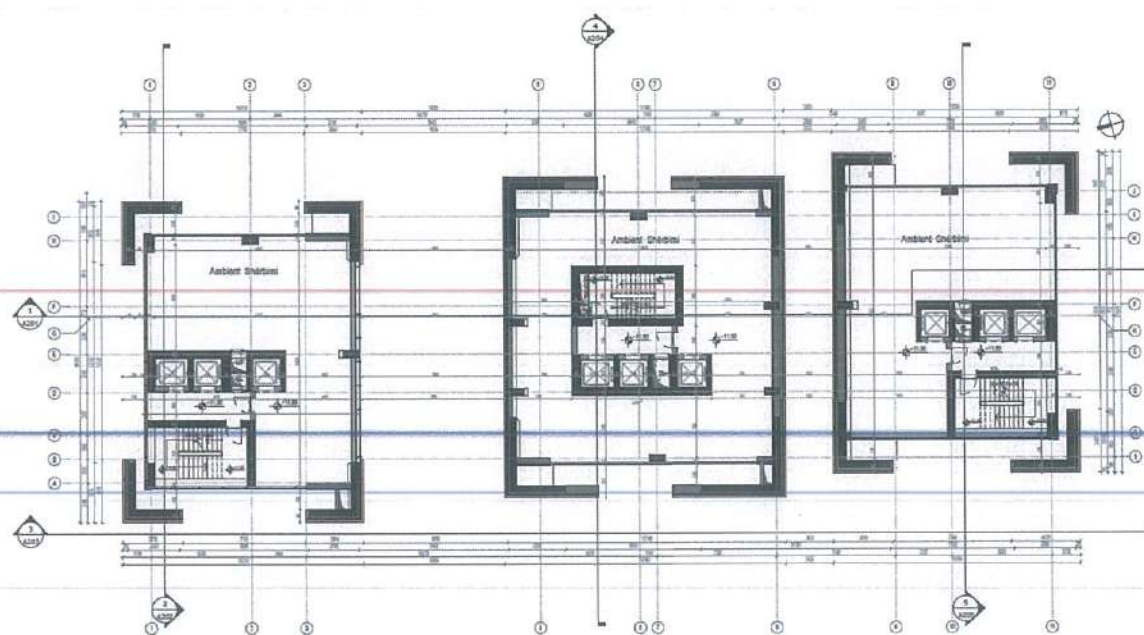


Fig. 7 – Kati i Dytë, Funkzioni: Shërbime, Sipërfaqja: 716.2 m²



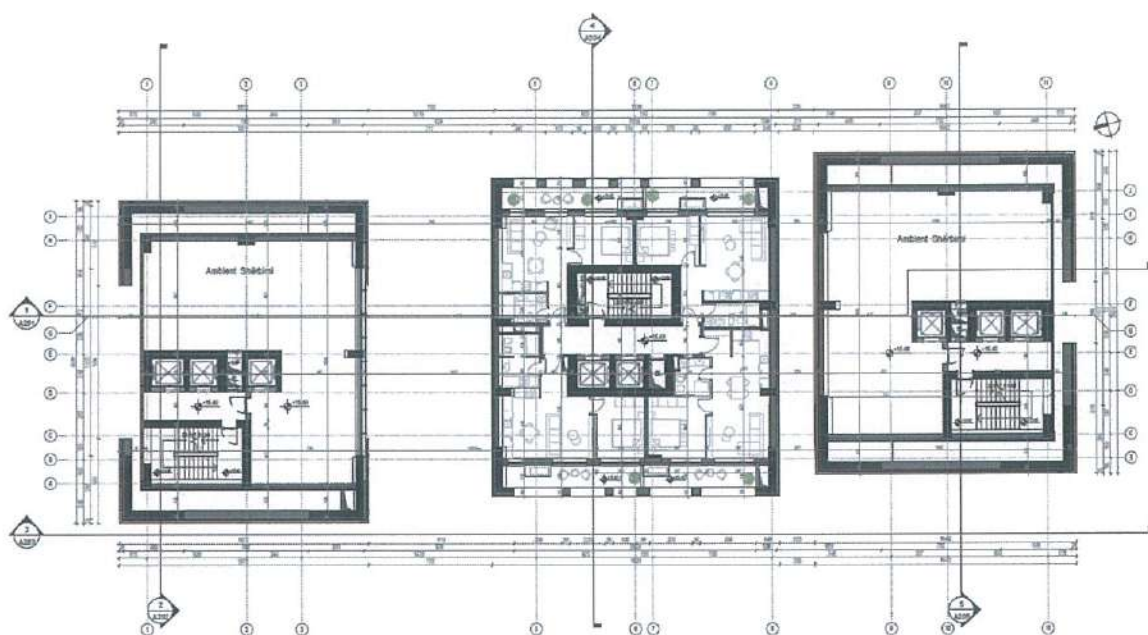


Fig. 8 – Kati i Tretë, Funkzioni: Shërbime dhe banim, Sipërfaqja: 819.9 m² (Sipërfaqe për Shërbime= 462.4 m² dhe Sipërfaqe për Banimin= 357.5 m²)

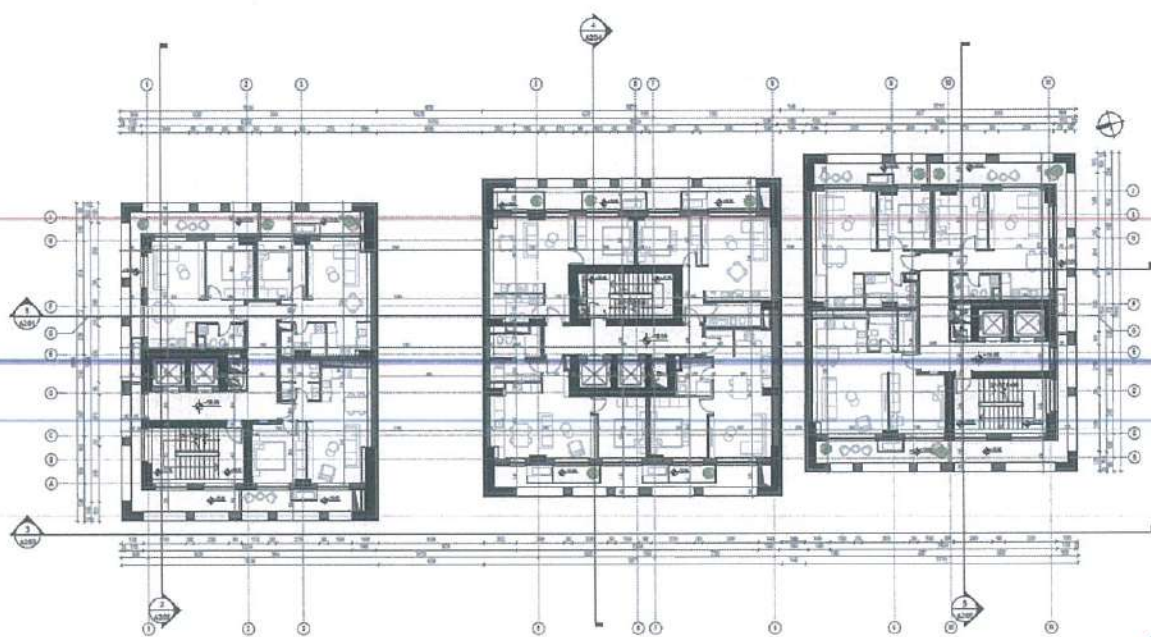


Fig. 9 – Kati i Katërt, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 976.4 m²



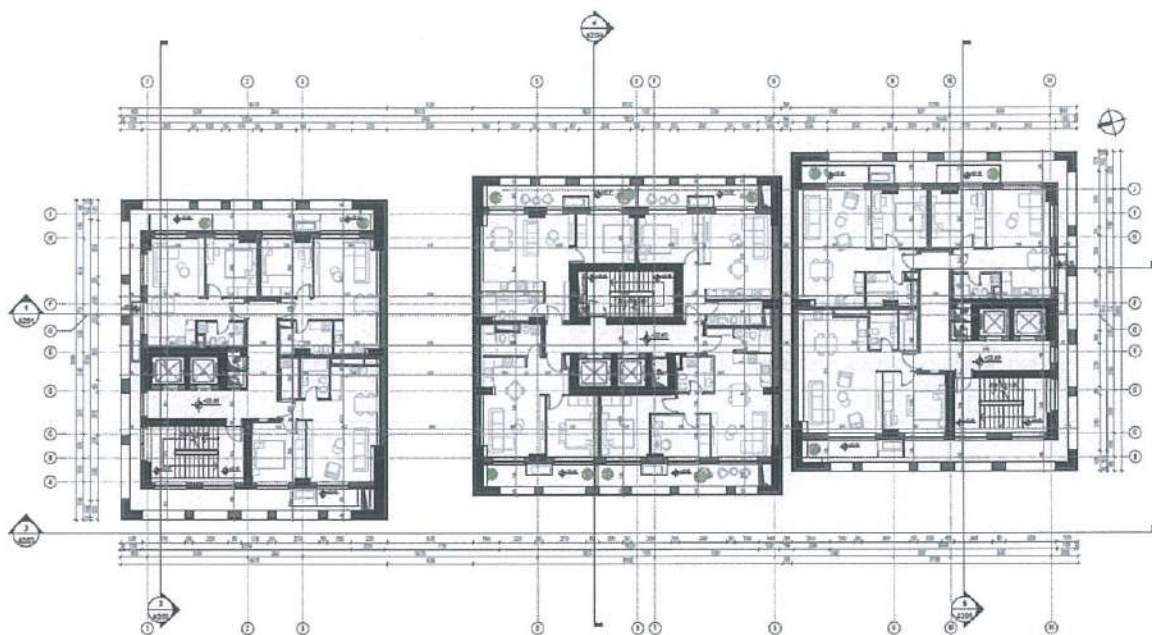


Fig. 10 – Kati i Pestë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 931.5 m²

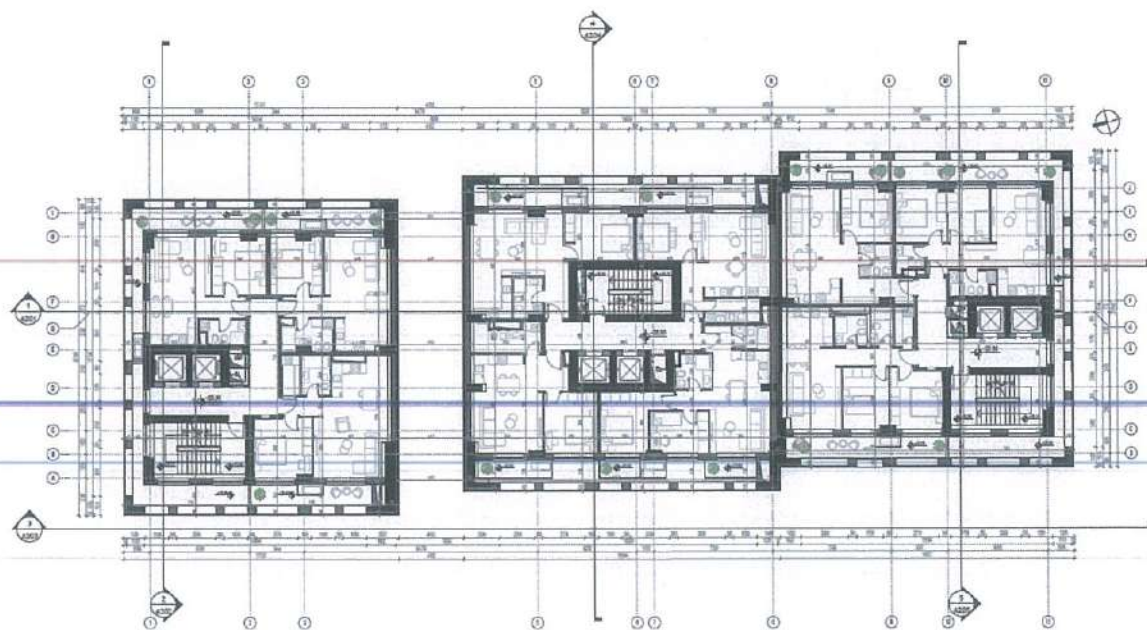


Fig. 11 – Kati i Gjashtë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1058.7 m²



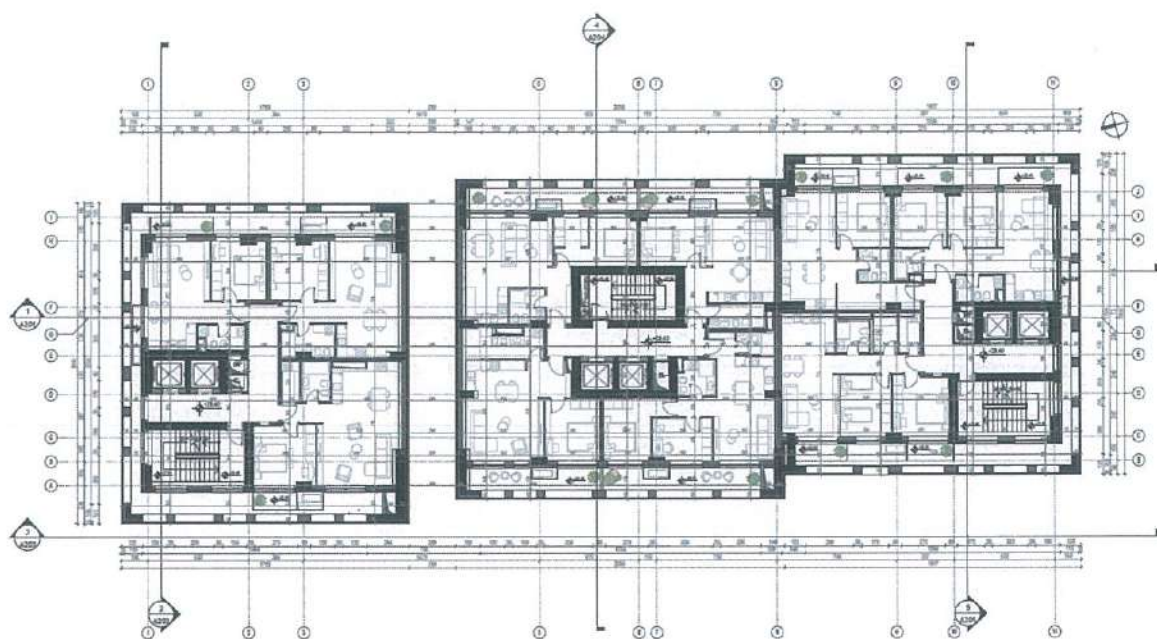


Fig. 12 – Kati i Shtatë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 994.6 m²

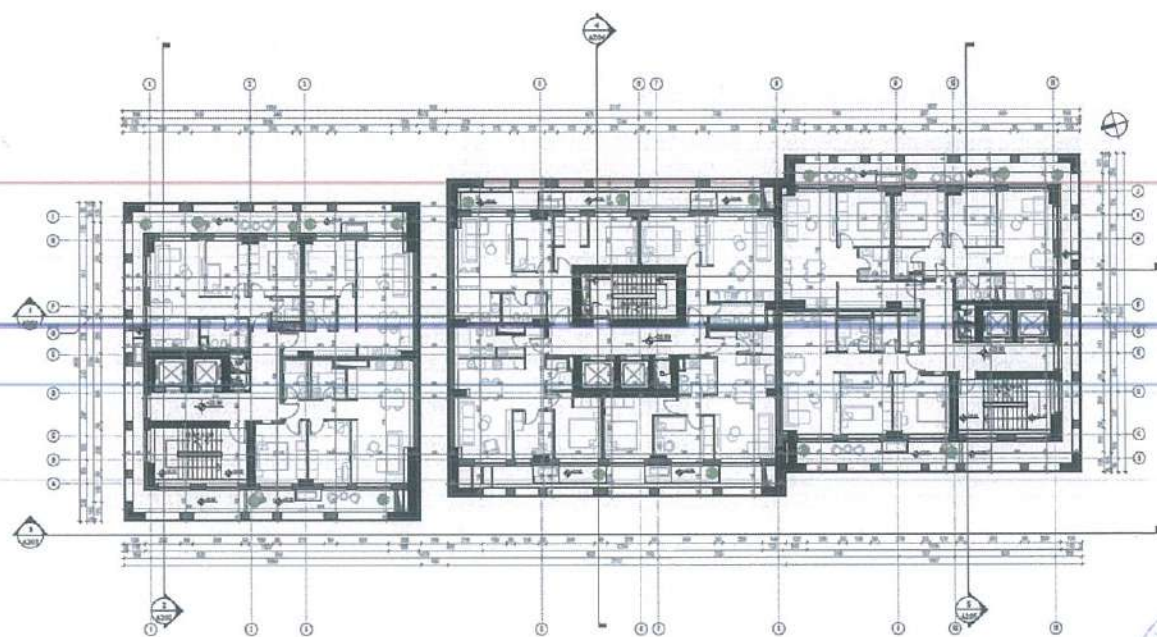


Fig. 13 – Kati i Tetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1104.3 m²



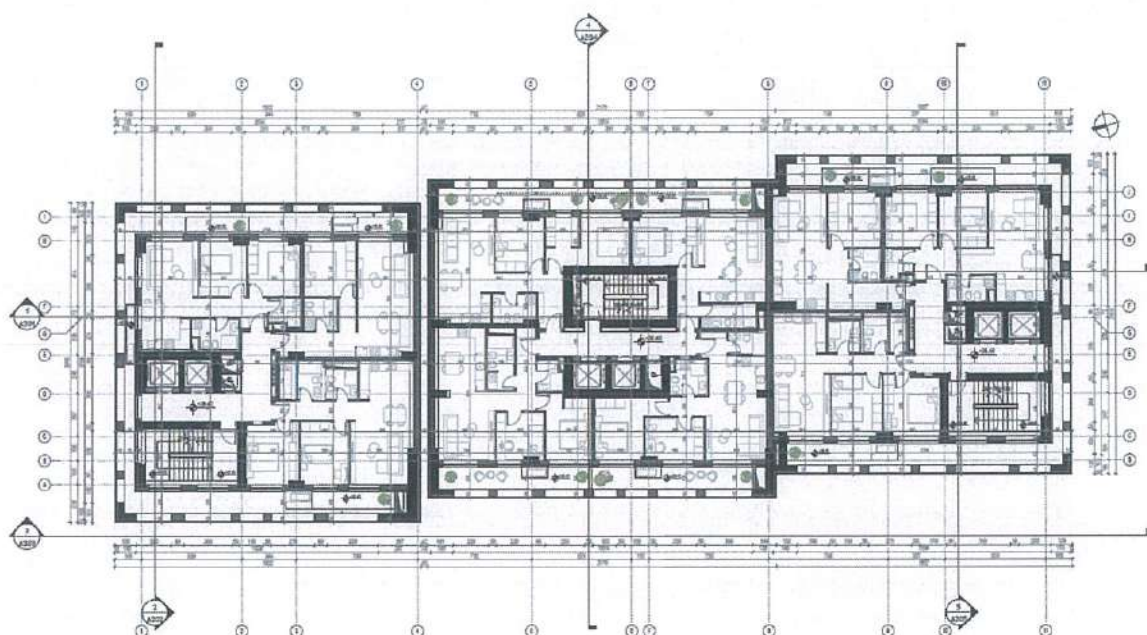


Fig. 14 – Kati i Nëntë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1036.3 m²

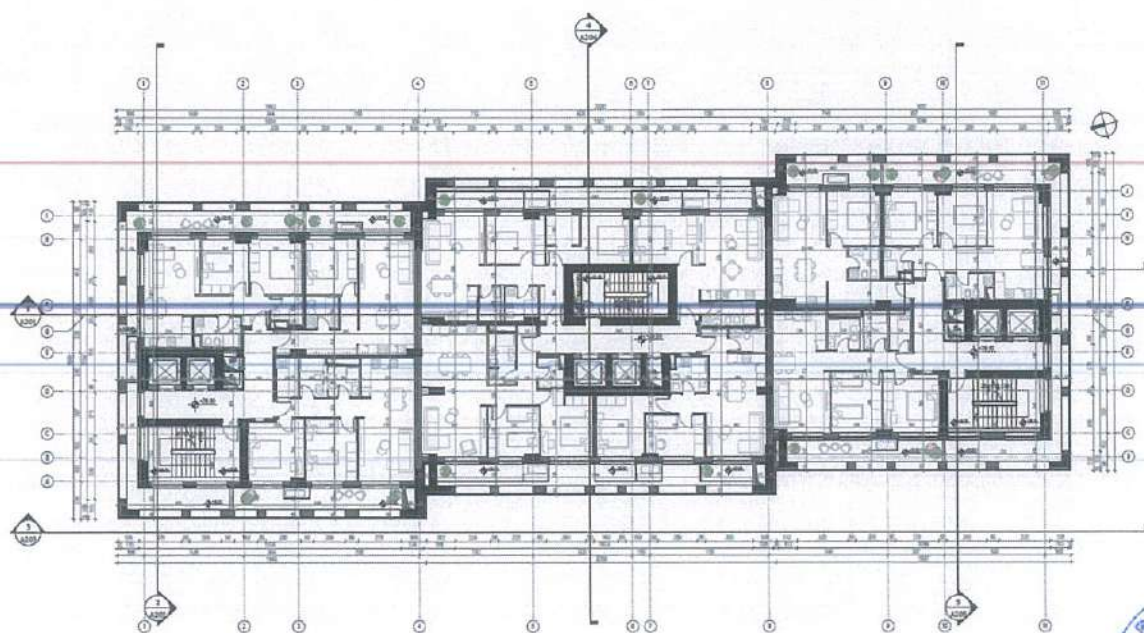


Fig. 15 – Kati i Dhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1146.7 m²



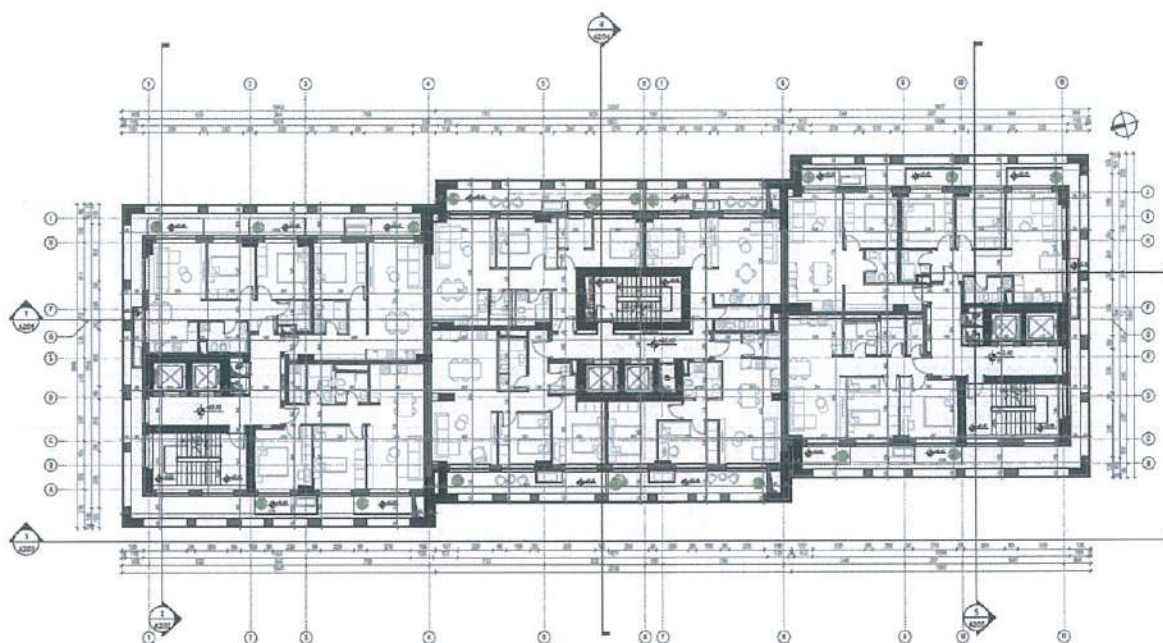


Fig. 16 – Kati i Njëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1060.8 m²

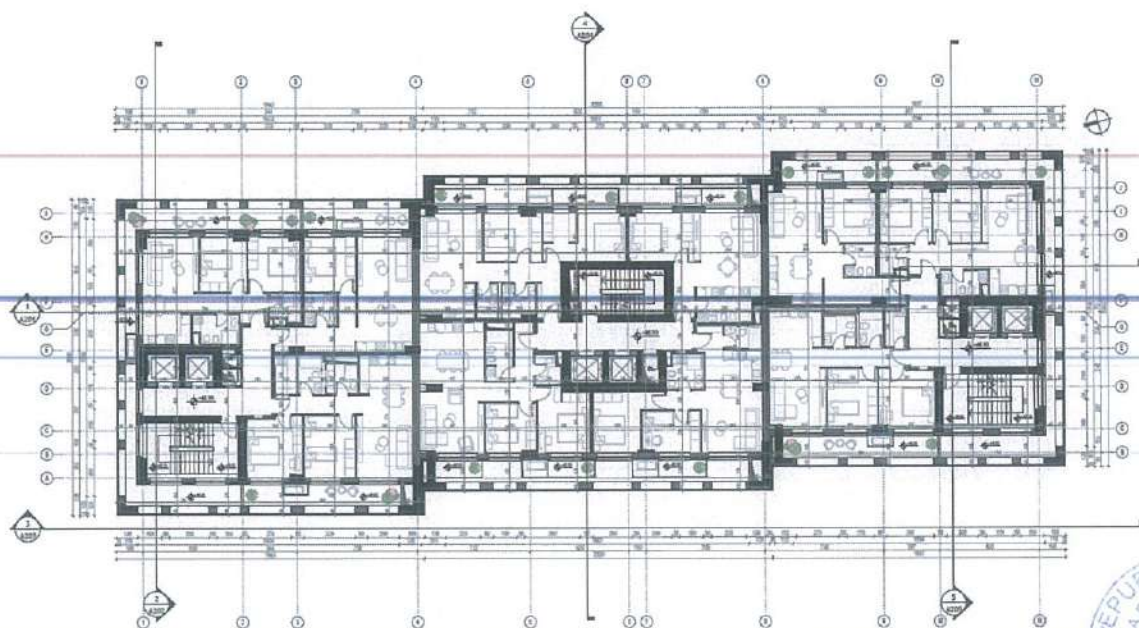


Fig. 17 – Kati i Dymbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1145.8 m²



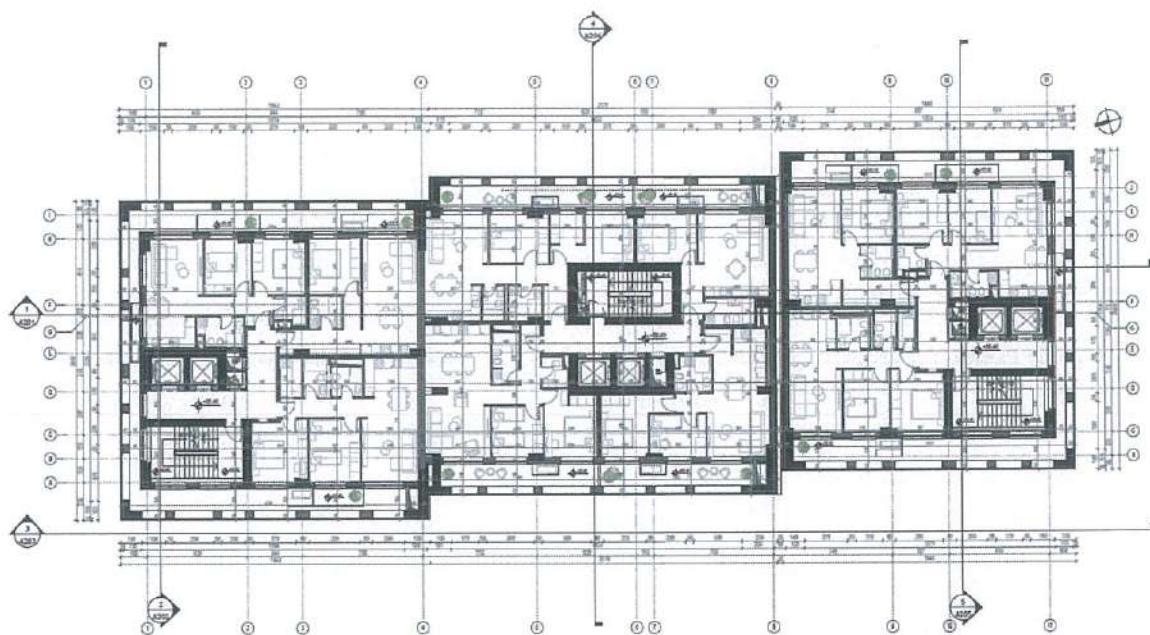


Fig. 18 – Kati i Trembëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1050.3 m²

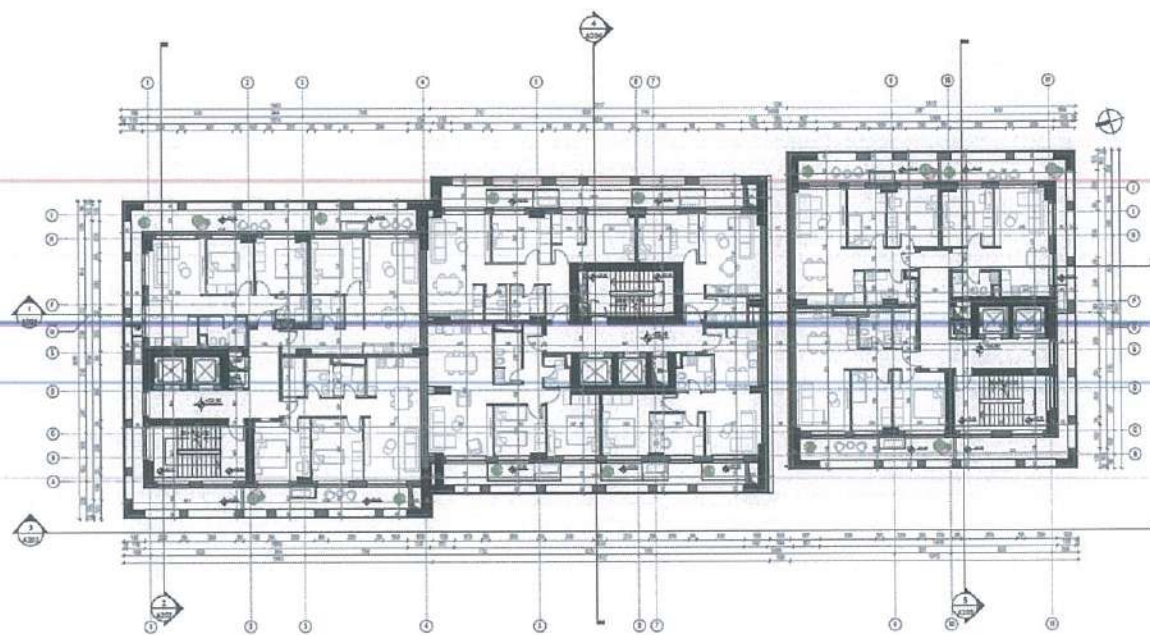


Fig. 19 – Kati i Katërbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1121.3 m²



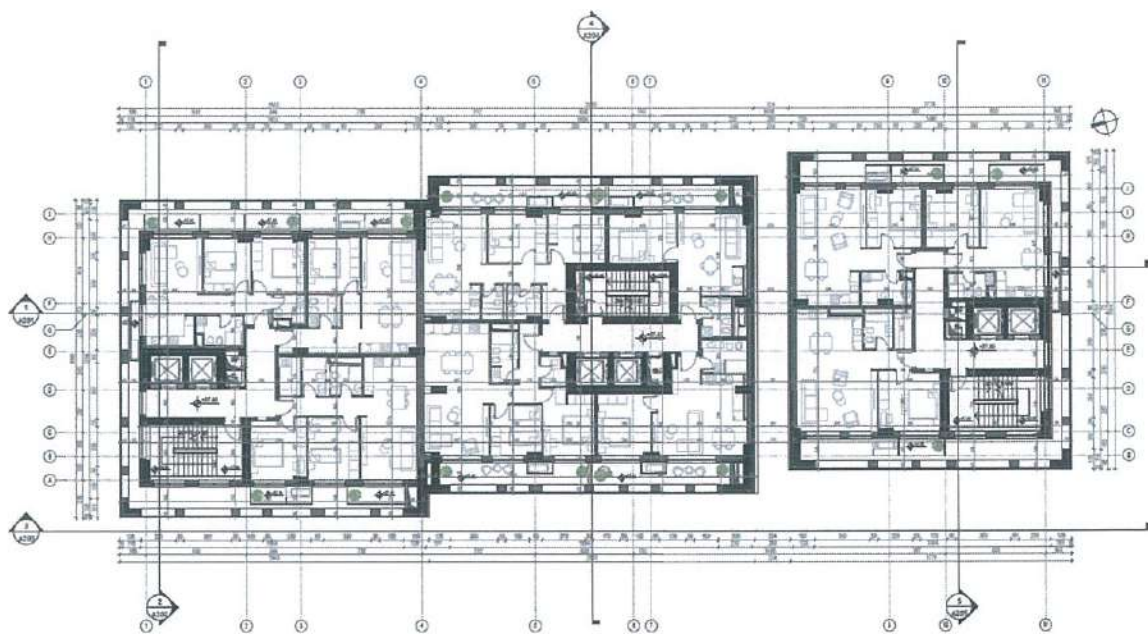


Fig. 20 – Kati i Pesëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1017.9 m²

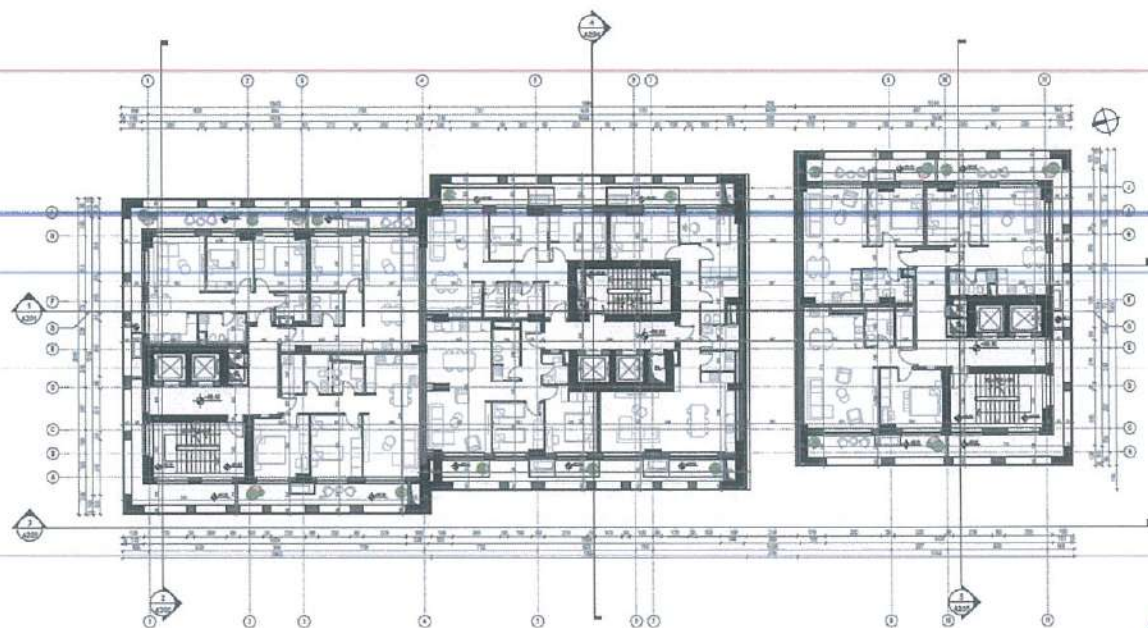


Fig. 21 – Kati i Gjashtëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1092.6 m²



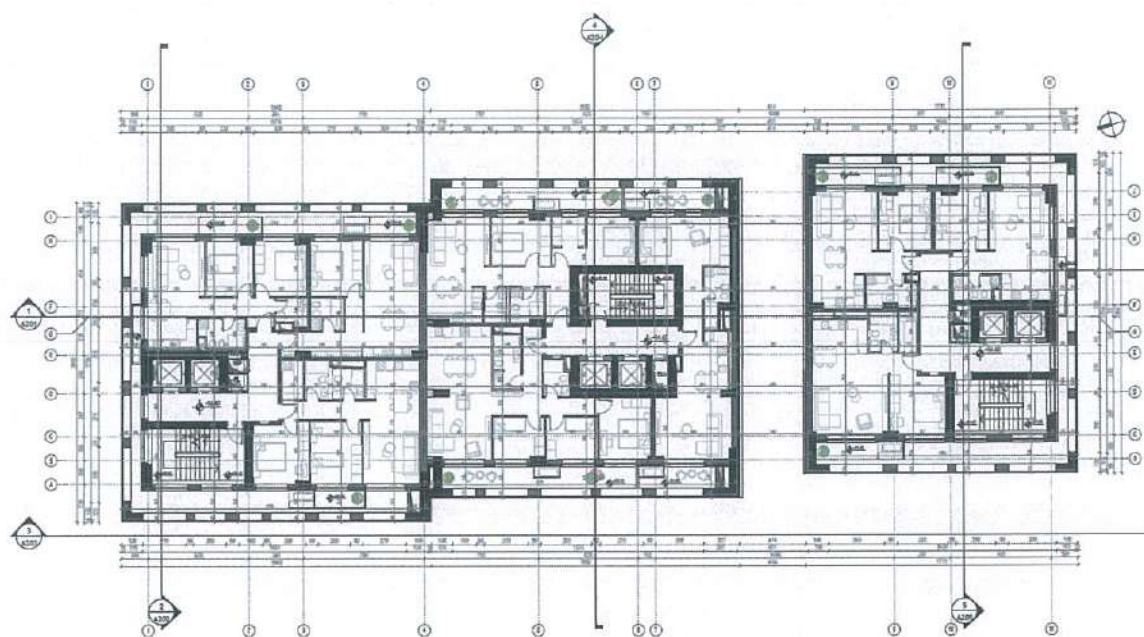


Fig. 22 – Kati i Shtatëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 979.5 m²

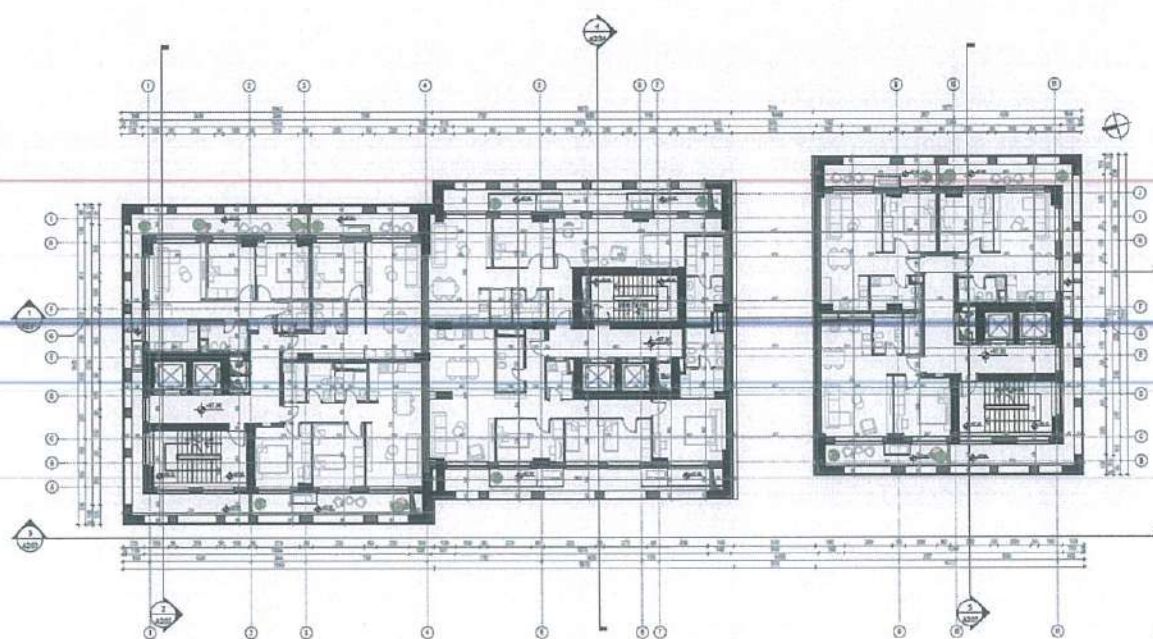


Fig. 23 – Kati i Tetëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1052.5 m²



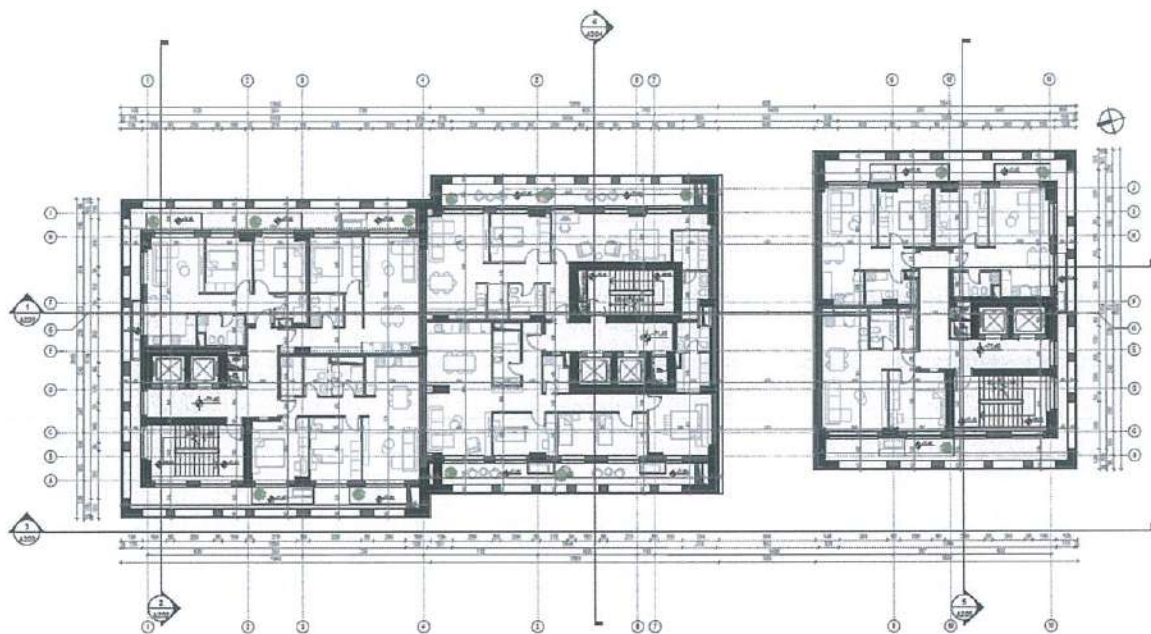


Fig. 24 – Kati i Nëntëmbëdhjetë, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 947 m²

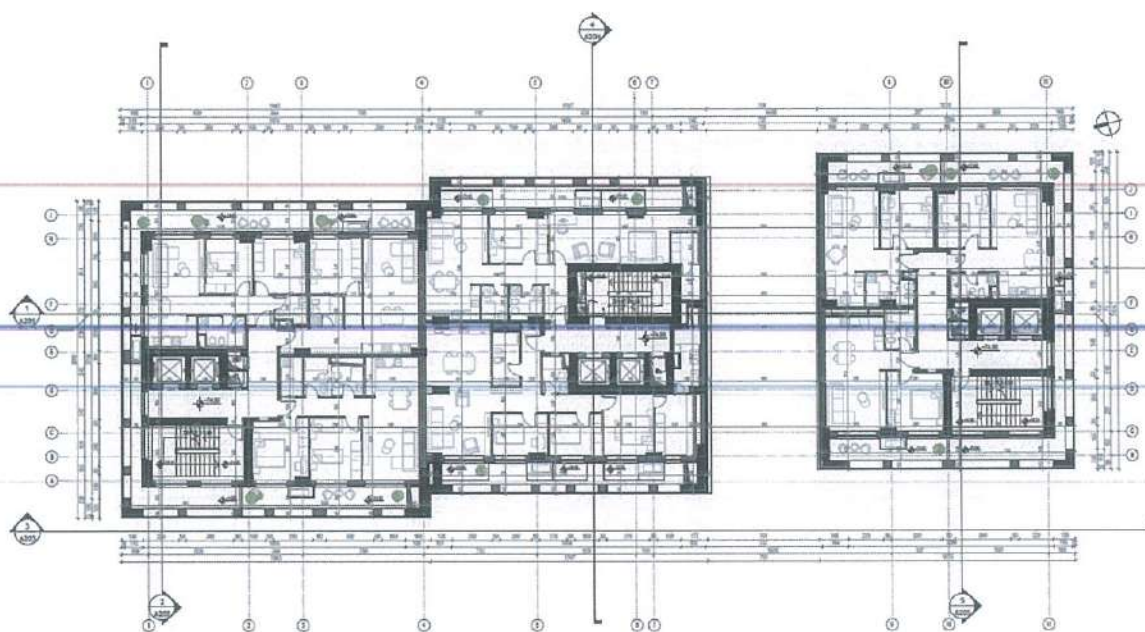


Fig. 25 – Kati i Njëzet, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 1018.9 m²



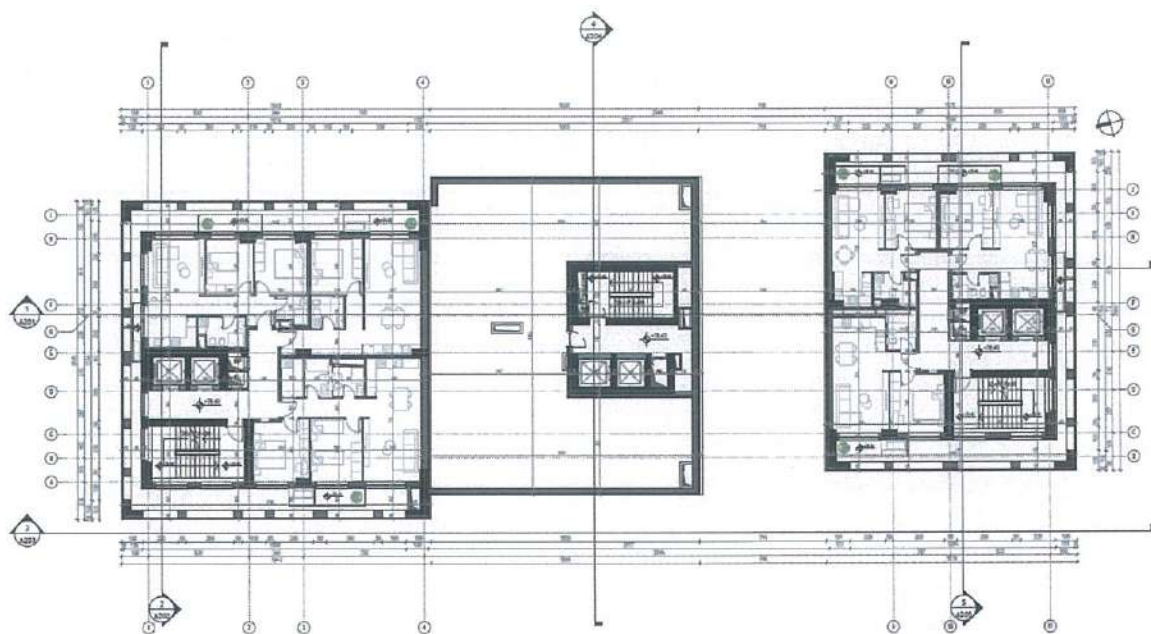


Fig. 26 – Kati i Njëzet e një, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 563.9 m²

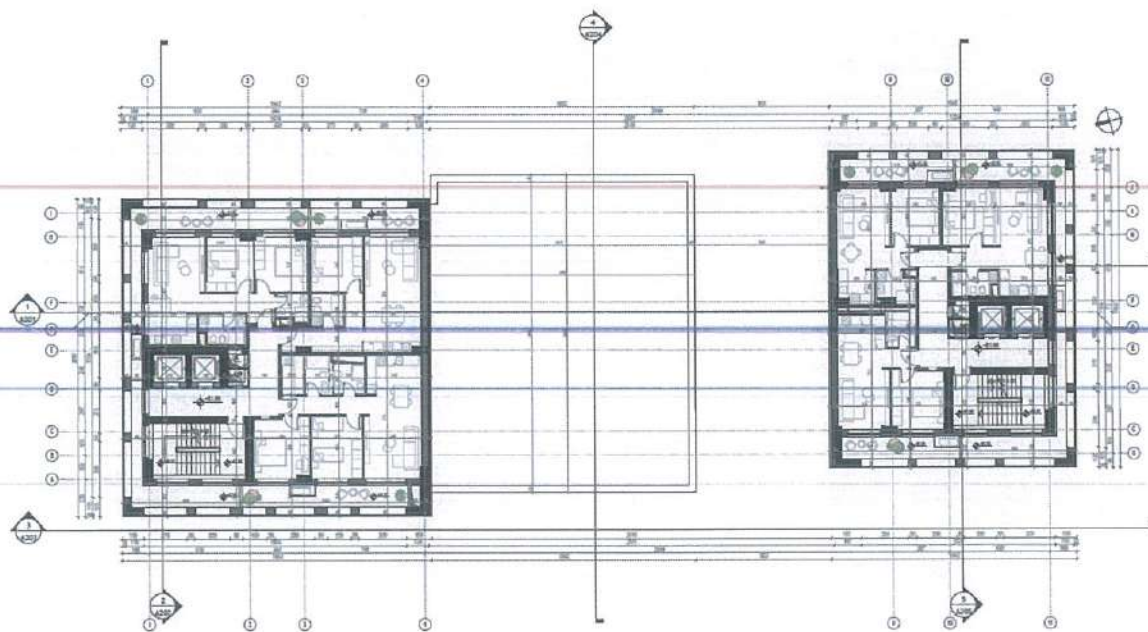


Fig. 27 – Kati i Njëzet e dy, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 699.3 m²



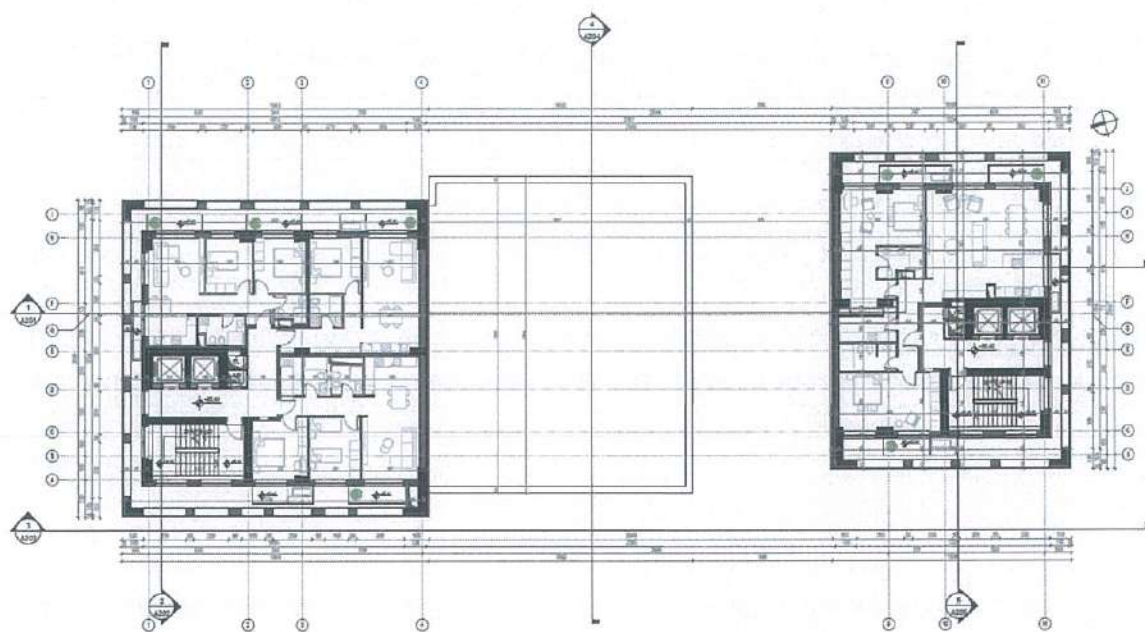


Fig. 28 – Kati i Njëzet e tre, Funkzioni: Banim, Sipërfaqja: 557.7 m²

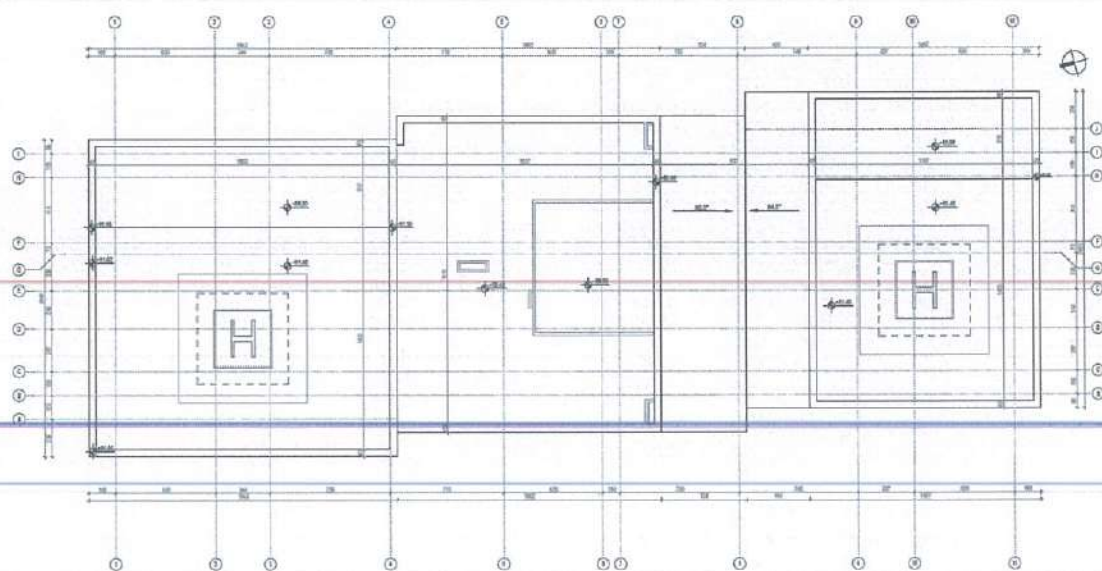


Fig. 29 – Plani i mbulimi



Për sa i përket zonimit funksional në planimetri për katet e banimit, objekti funksionon si tre kulla të bashkëngjitura ku secila prej tyre ka një shkallë dhe 2 ashensorë për banimin dhe 1 ashensor për shërbimet, që mundësojnë lëvizjen vertikale në objekt.

Volumet anësore kanë përkatësisht 3 apartamente banimi për kat ndërsa volumi në mes është i organizuar rreth shkallës qendrore dhe ka 4 apartamente për kat. Apartamentet janë të tipologjive kryesisht 2+1 dhe 1+1, por nuk mungojnë dhe 3+1.

Kati i njëzetë është kati i fundit i objektit të mesit. Ndërsa dy objektet anësore vazhdojnë deri në katin e 23, ku në katin e fundit kemi tipologji të apartamenteve më të mëdha të dhe hapësira të bollshme. Pothuajse çdo kat ka organizim të ndryshëm nga tjetri, për shkak të volumit të objektit i cili ndryshon kat më kat, duke mundësuar kështu një larmishmëri të tipeve të apartamenteve me sipërfaqe të ndryshe.

Tipike e planeve të këtij objekti janë verandat e gjata dhe llozhat e futura brënda dopio-fasadës, të cilat maksimizojnë hapësirën jashtë për çdo apartament.

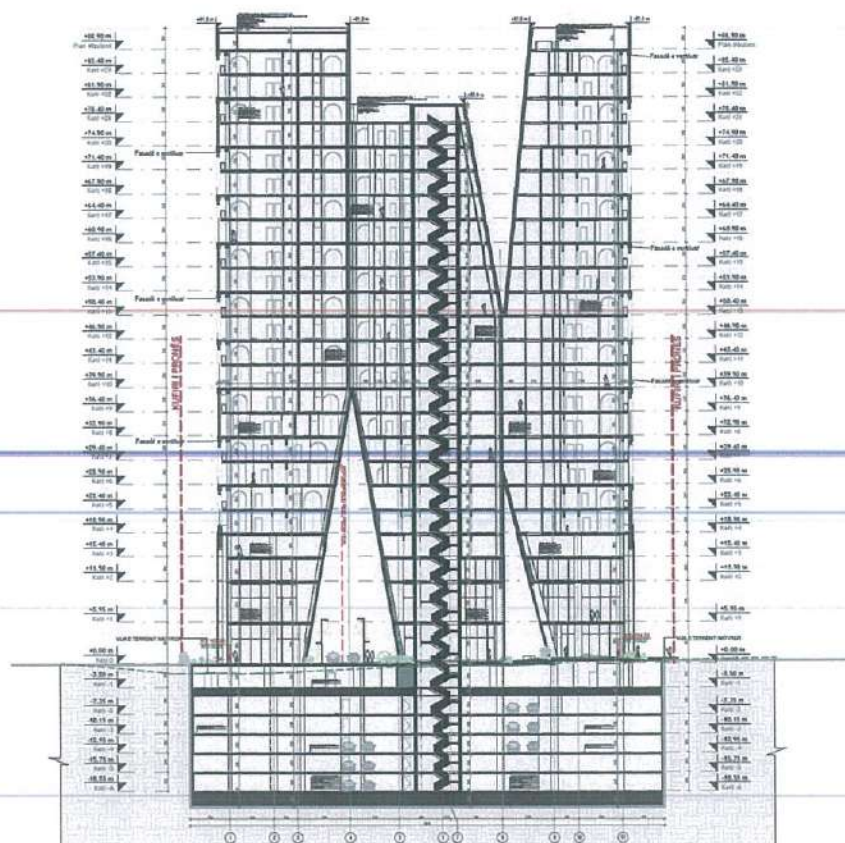


Fig. 30 – Prerje 1-1



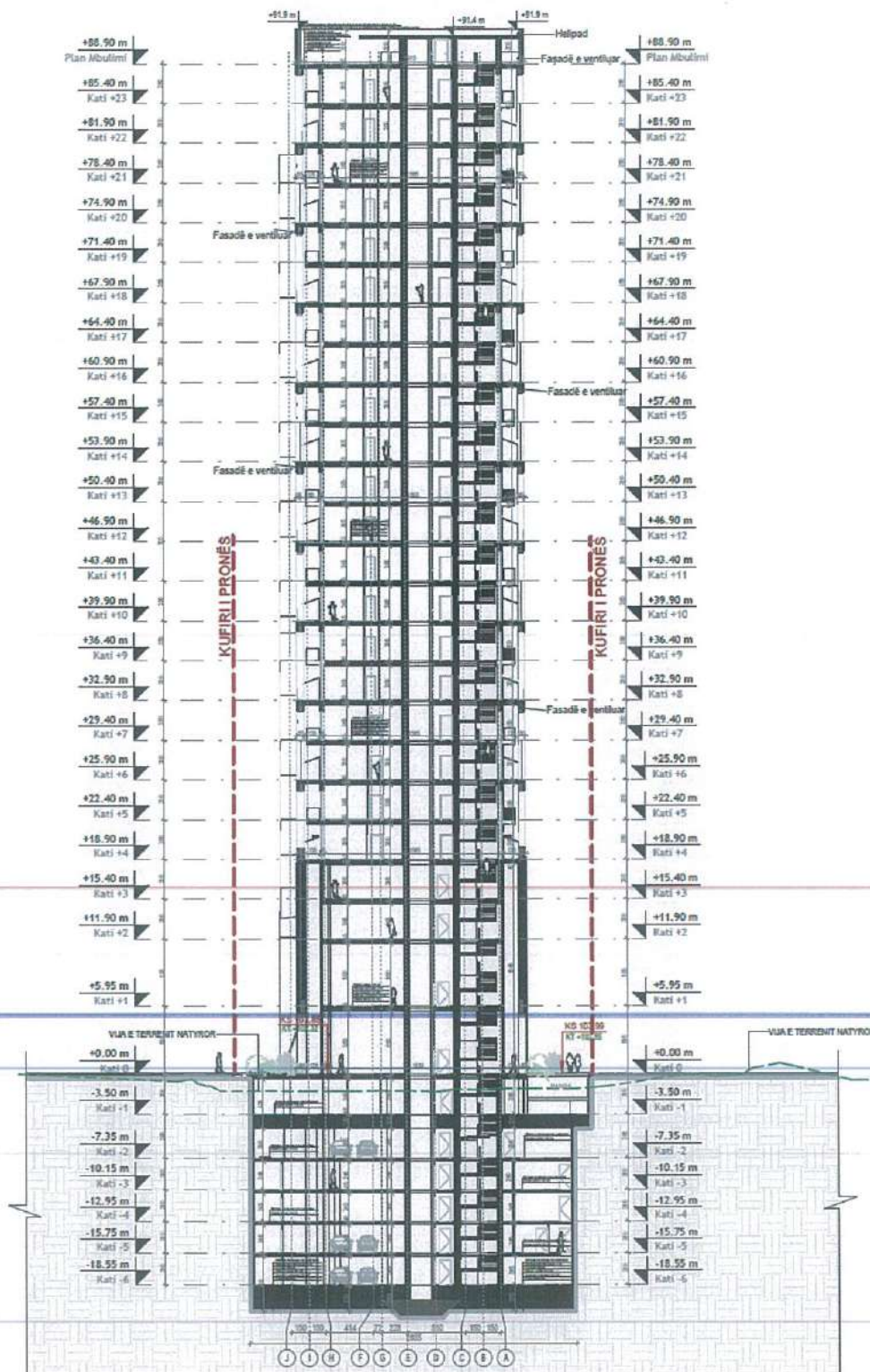
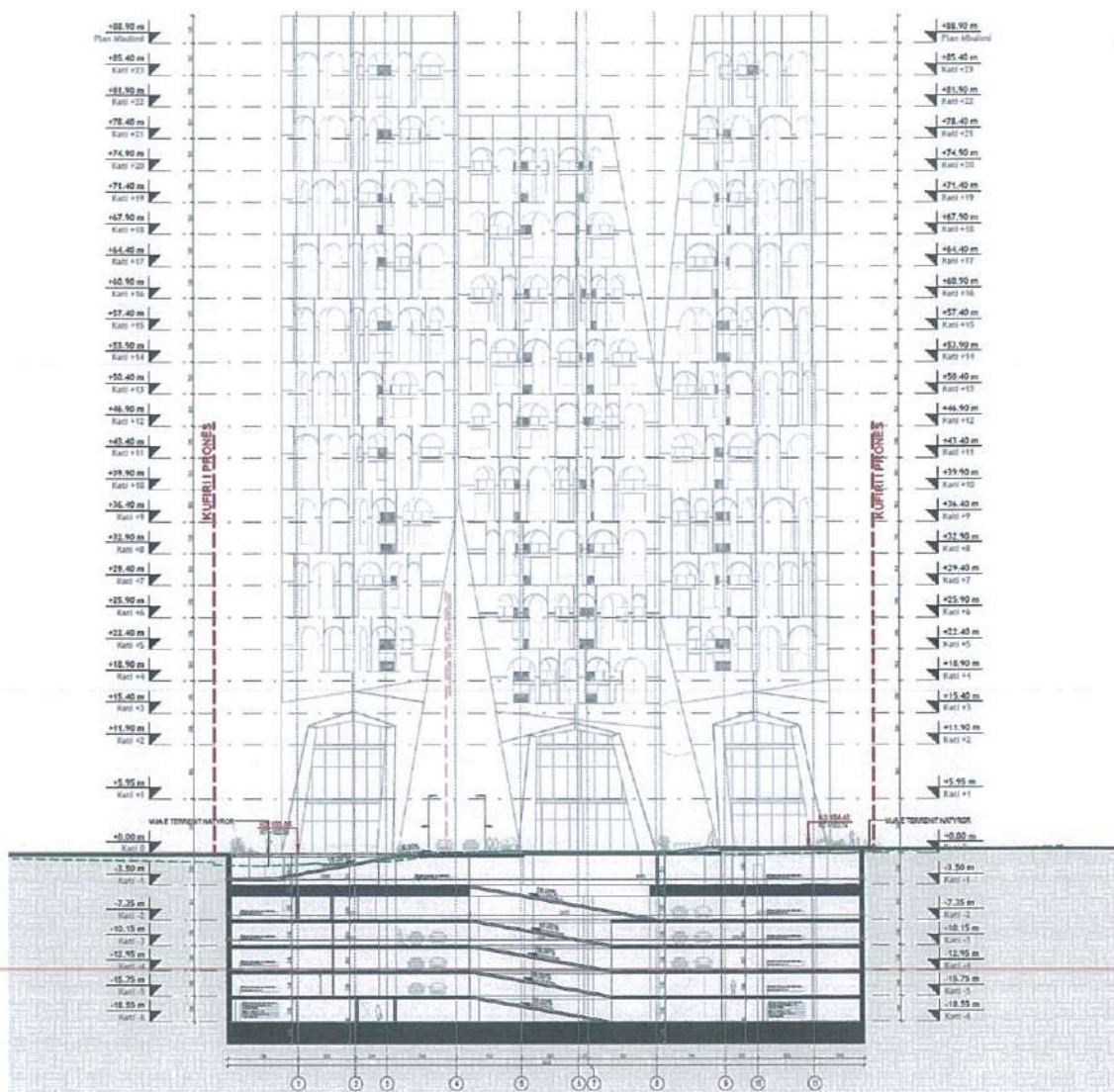


Fig. 31 – Prerje 2-2





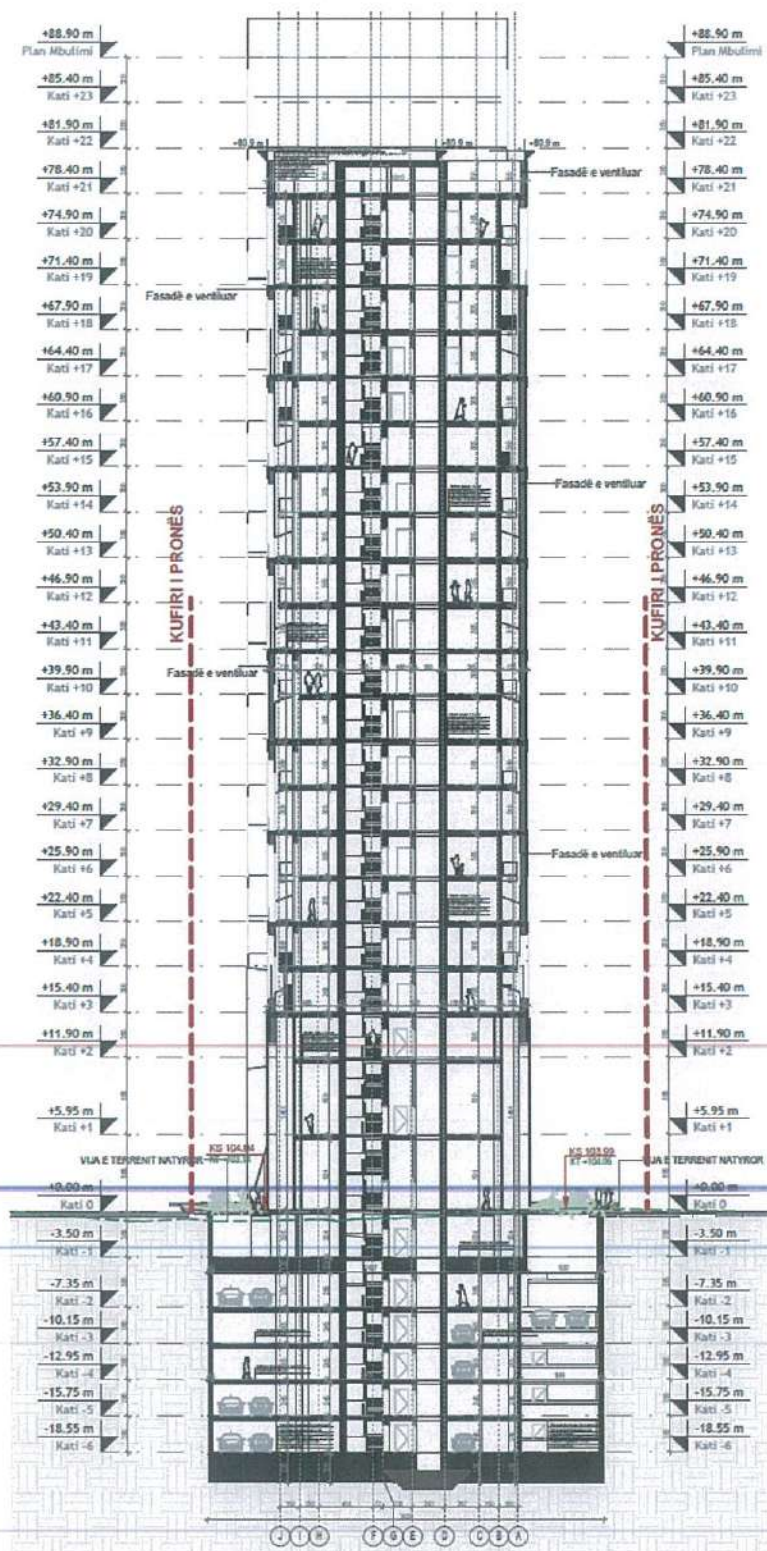


Fig. 33 – Prerje 4-4



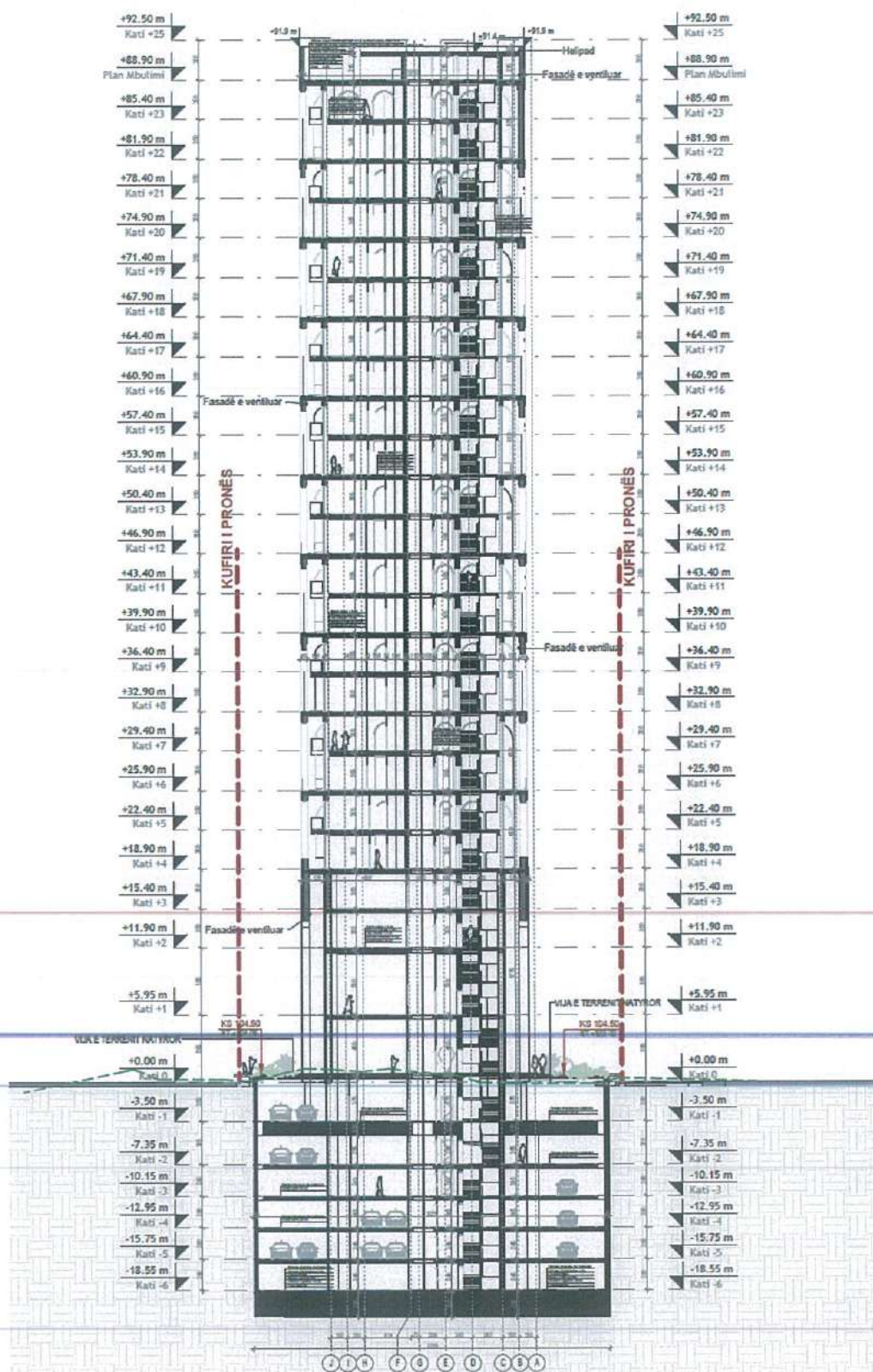


Fig. 34 – Prerje 5-5



3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fasada ka një formë të veçantë, ku silueta e ndërtesës ndjek një linjë dinamike që ngjan me një formë "IM" (IM Residence). Kjo krijon një identitet të fortë vizual për ndërtesën dhe një ndërveprim interesant midis volumit dhe hapësirës.

Përdorimi i strukturës diagonale në pjesën e poshtme dhe të sipërme të objektit e bën fasadën më dinamike dhe skulpturale.

Objekti në katet e para çahet duke lënë një hapësirë të hapur në nivelin përdhes, për të krijuar hyrje për akses publik dhe hapësira komerciale.

Objekti është i trajtuar me dopio- fasadë. Fasada në këto kate është trajtuar me çarje të mëdha me xham struktural që bashkojnë 3 katet e para të shërbimeve. Fasada e objektit në katet e banimit është trajtuar me module çarjesh të rregullta në formë harku me lartësi sa dy kate.

Dritaret janë të vendosura në mënyrë të rregullt në rreshta horizontale, Ka përdorim të përsëritur të harqeve dhe detajeve vertikale që i japin fasadës një ndjesi ritmike dhe lartësie. duke ruajtur një ritëm të qëndrueshëm dhe simetri. Forma harkore e tyre kujton arkitekturën klasike. Harqet e fasadës janë të sfazuara me një kat në volumin e mesit në lidhje me volume anësore.

Kjo fasadë përfaqëson një qasje bashkëkohore ndaj ndërtesave urbane, duke kombinuar një identitet të fortë vizual me respekt për ritmin arkitekturor tradicional. Ajo sjell një ekuilibër të kujdesshëm midis estetikës dhe funksionit, duke e bërë ndërtesën të dallueshme dhe të integrueshme në një kontekst urban dinamik.

Objekti është me fasadë të venteluar me pllakë guri me tre nuançe të ndryshme të cilat diferencojnë katet e shërbimeve dhe fasadën e jashtme në katet e banimit nga fasadën e brendshme.

Fasada ka një ton të ngrohtë me ngjyrë tulle.



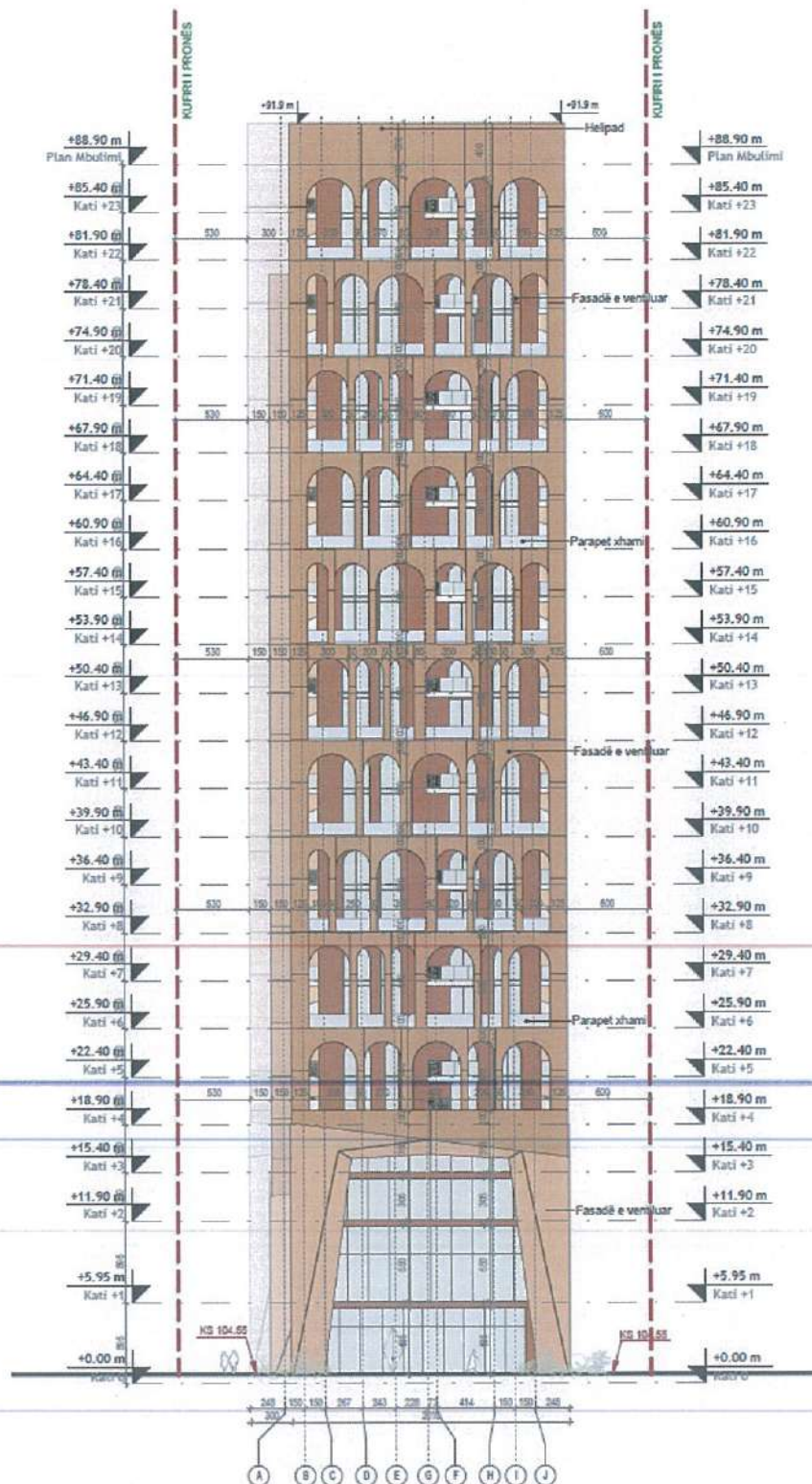


Fig. 35 – Fasada Jugore

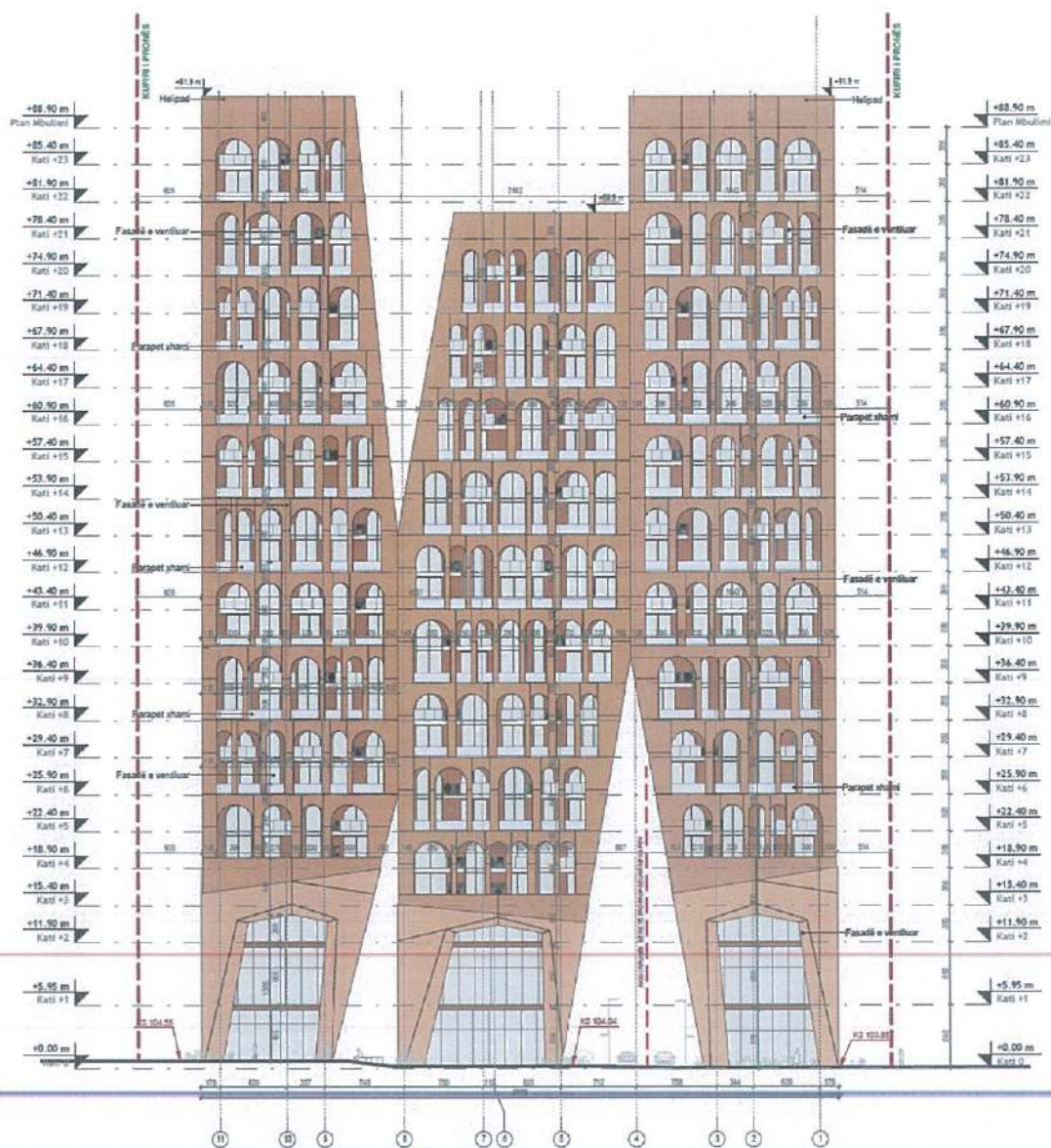


Fig. 36 – Fasada Lindore



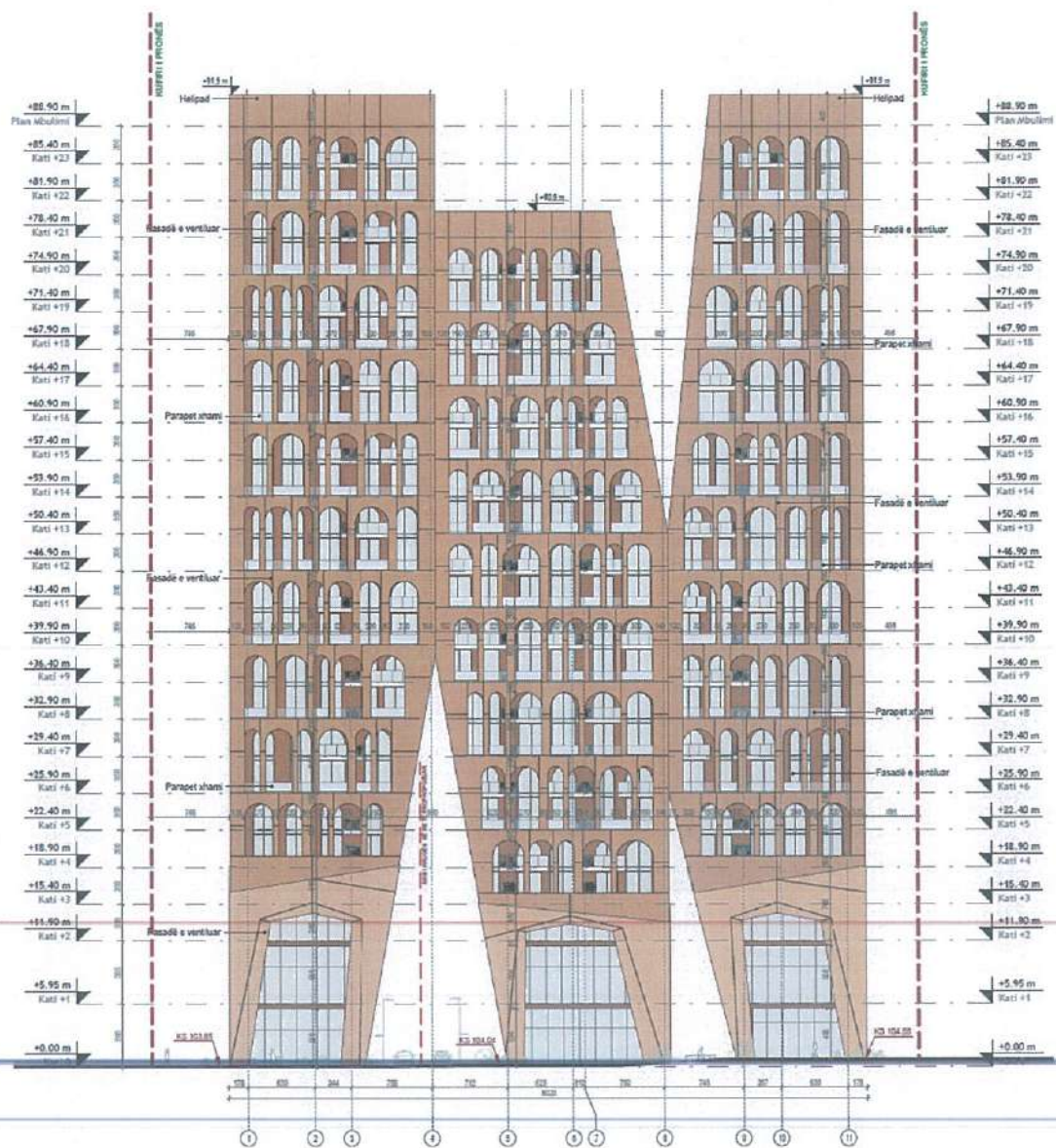


Fig. 38 – Fasada Perëndimore





Fig. 39 – Render





Fig. 41 – Render



Fig. 42 – Render



3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2 454.5 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	603.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion):	1 200 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	22 354 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	12 815 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	24.6 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	75.4 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	9.1
9. Lartësia maksimale e strukturës	91.5 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	21,24 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	6 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/908, në pronësi të Eduard Qamil Kaca.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1007, në pronësi të Fatmire Haxhi Kamberi dhe Mediha Haxhi Shima.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1008, në pronësi të Fatmire Haxhi Kamberi.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1013, në pronësi të Mediha Haxhi Shima.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1037, në pronësi të Sara Eduart Tomo.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1102, në pronësi të Besmira Bashkim Xhakollari dhe Eridian Bajram Salianji.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/1104, në pronësi të Amanda Anesti Kadiu dhe Artjol Dilaver Kadiu.

Zhvillues: "TDT & PARTNERS" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "TDT & PARTNERS" sh.p.k.



3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Mënyra e organizimit të sistemit është bërë e tillë për t'i drejtuar njerëzit në brendësi të objektit duke krijuar hapësira interaktive dhe njëkohësisht ruan disa kënde të lira shikimi duke siguruar një lidhje më të mirë edhe me objektet përreth.

Rampa që akseson parkimin është e vendosur në këndin veriperëndimor të pronës dhe shtrihet jashtë gjurmës së katit përdhe. Pasazhet që kalojnë poshtë objekteve krijojnë hapësira kalimi dhe qëndrimi të mbuluara. Shtrimi është bërë me pllaka guri të cilat janë me ngjyra të ndryshme për të theksuar pasazhet e kalimit poshtë volumnit.

Objekti ka në total 6 kate nëntokë. Në total janë vendosur 240 vendparkime të cilat plotësojnë kërkesat për 1 vendparkimi për çdo apartament dhe 1 vend parkimi për çdo 100m² të sipërfaqes së shërbimeve.



Fig. 43 – Plansistemimi



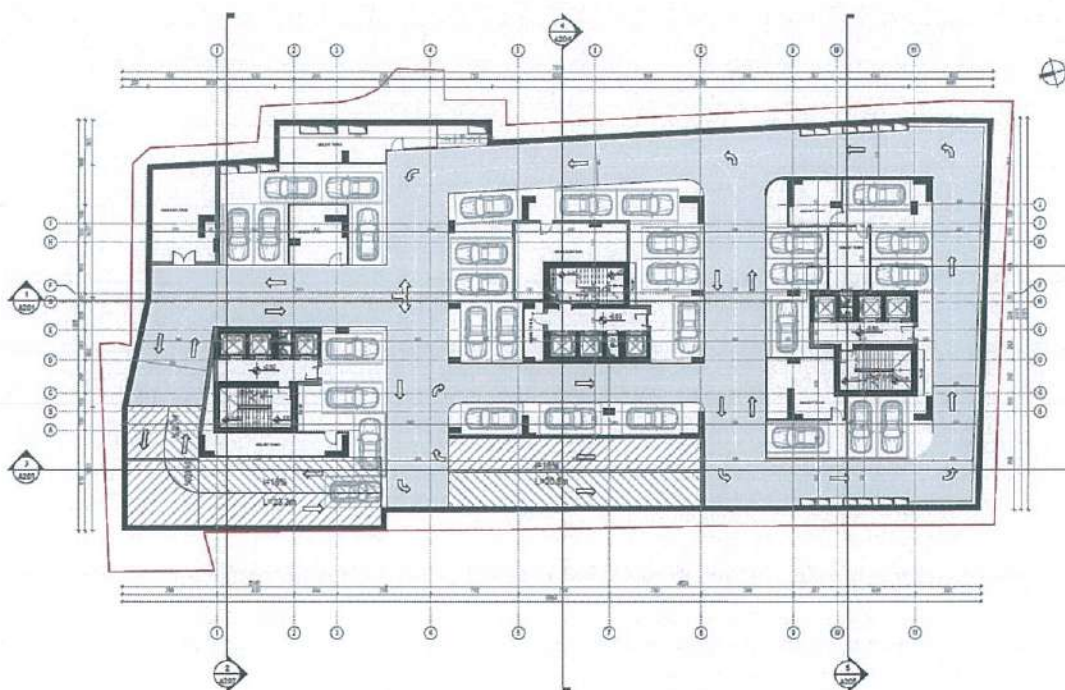


Fig. 44 – Plani i katit -1, Funkzioni: Parkim, Sipërfaqja: 2161.6 m²

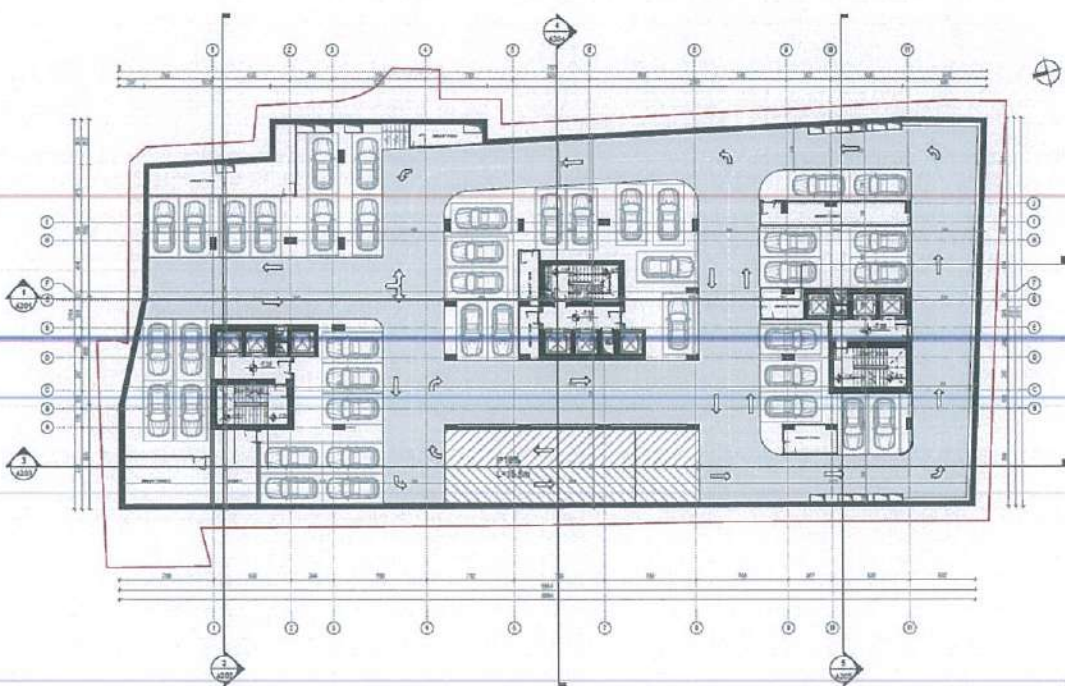


Fig. 45 – Plani i katit -2, Funkzioni: Parkim, Sipërfaqja: 2130.6 m²



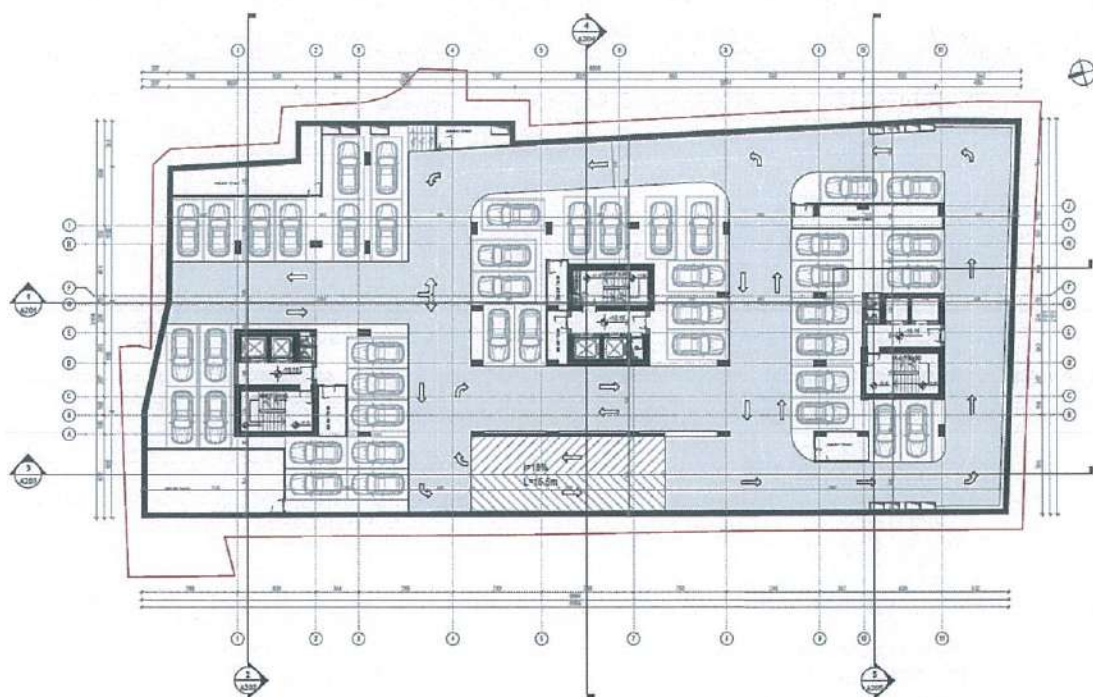


Fig. 46 – Kati Tip nga -3 deri në -5, Funkzioni: Parkim, Sipërfaqja: 2130.6 m²

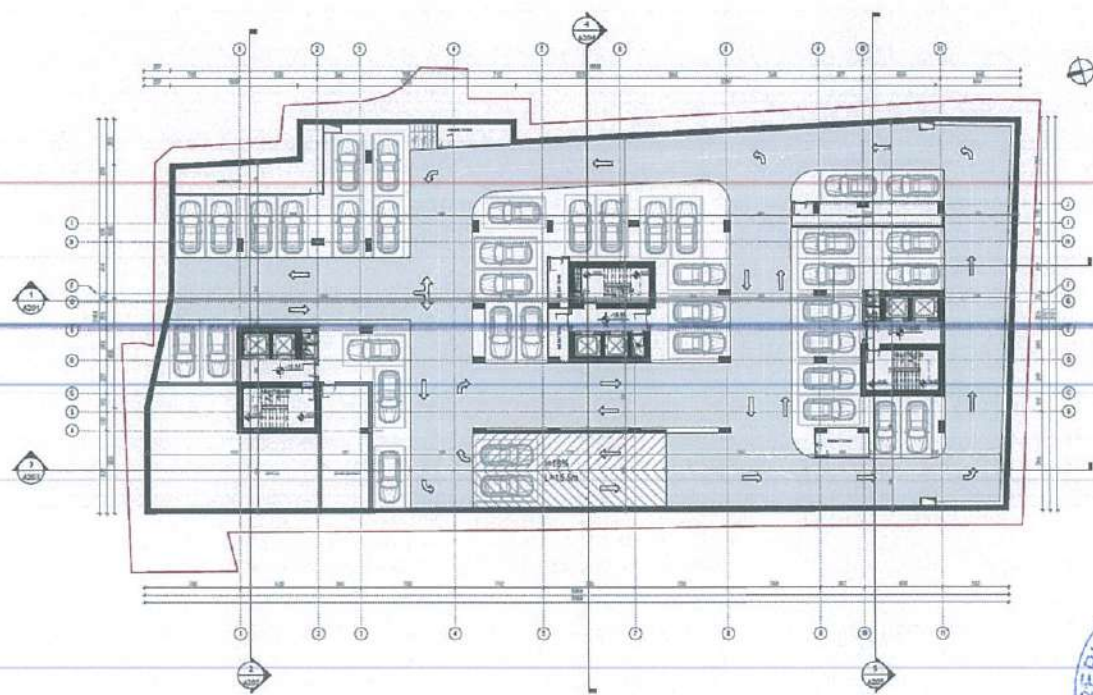


Fig. 47 – Plani i katit -6, Funkzioni: Parkim, Sipërfaqja: 2130.6 m



4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Vendndodhja e projektit është në lagjen e Komunës së Parisit në Tiranë, një nga zonat më të njohura të qytetit. Prona gjendet në afërsi të rrugës "Bilal Golemi".

Prona ka një pozicion të favorshëm për sa i përket afërsisë me Autostradën Tiranë-Elbasan dhe zonës së Parkut të Liqenit Artificial.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 2 454.5 m², ku përfshihen 7 prona. Aktualisht, në këto prona janë të vendosura 4 vila personale me lartësi 2-3 kate.

Në vitet e fundit, Komuna e Parisit ka përjetuar një zhvillim të vrullshëm ndërtimor, me ndërtime moderne që ndërthurin arkitekturën bashkëkohore me nevojat funksionale të jetesës urbane. Kjo zonë po evoluon drejt një qendre të re të qytetit, me intensitet të lartë ndërtimi. Objektet e ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar lagjen e "Komunës së Parisit", si një zonë për familje të reja ku banimi dominon në të dy rrugët kryesore të lagjes si Tish Dahija dhe Medar Shtylla dhe po vazhdon të shtrihet në të gjithë Komunën e Parisit.

Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregtare.

Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.

Më poshtë paraqitet edhe harta e marë nga GIS Kadastra.



Fig. 48 – Harta e GIS kadastra Tiranë



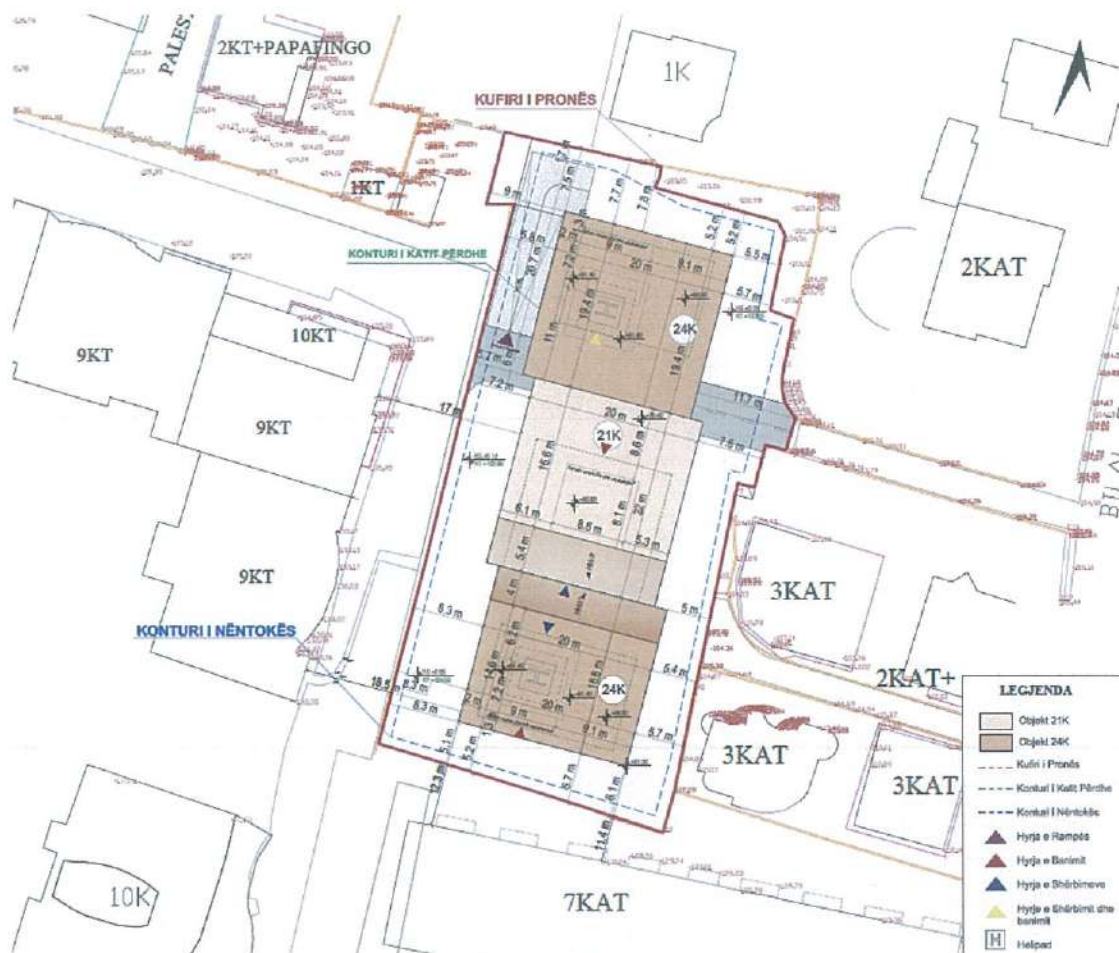


Fig. 49 – Planvendosje

